



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사 학위논문

강남 슈퍼블럭 내 ‘접도불량필지’
현황 및 유형에 관한 연구

A Study on the Present Situation and Types
of ‘Poor-Frontage Plot’ in Gangnam
Superblock Area

2019년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

서 승 우

강남 슈퍼블럭 내 ‘접도불량필지’ 현황 및 유형에 관한 연구

지도교수 김 세 훈

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2019년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과
서 승 우

서승우의 석사 학위논문을 인준함
2019년 6월

위 원 장 서 종 상 (인)

부위원장 이예지 (인)

위 원 김 세 훈 (인)

강남 슈퍼블럭 내 ‘점도불량필지’ 현황 및 유형에 관한 연구

서울대학교 환경대학원 환경조경학과
서 승 우

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히
이수하였음을 확인합니다.

2019년 8월

위 원 장 서정민 (서울대학교 환경대학원 교수)
부위원장 서재익 (서울대학교 환경대학원 교수)
위 원 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

국문초록

서울 강남지역의 슈퍼블록은 서울의 대표적인 격자형 주거지로 계획되었고, 현재의 강남지역은 잘 갖추어진 기반시설과 편리한 교통으로 도심을 능가하는 업무중심지로 발전해왔다. 이에 슈퍼블록의 내부는 주거지역으로 테헤란로 변에 위치한 블록을 제외하고는 비교적 주거기능이 잘 보존되어 왔다. 그러나 최근 들어 강남은 상업 및 업무용도가 점차 슈퍼블록 내 주거지로 확장되고, 주거지역의 주택들의 노후화 진행으로 인해 상당한 개발압력에 직면해있다. 현재의 개발수요를 적극적으로 수용할 것인지 아니면 50년 가까이 유지되어온 특징을 살려 보완하여 발전시켜 나갈 것인지에 대한 선택의 기로에 서있는 시점이다. 이러한 배경에서 본 연구의 목적은 강남 슈퍼블록 지역을 대상으로 ‘점도불량필지’라는 용어를 정의하고, 가로와 필지와 관계가 열악한 필지를 추출 및 형성과정을 추적하여 특성을 파악하고, 유형화하는 것이다.

대상지인 강남 슈퍼블록 지역의 형성과정과 변천과정을 파악하기 위해 문헌자료를 바탕으로 강남개발 도시계획의 역사를 조사 및 분석한다. 또한, 지적자료를 활용하여 현 시점에서의 점도불량필지 현황을 GIS분석을 통해 미시적으로 파악한다. 마지막으로 현장조사에서의 주민인터뷰와 현상사례사진을 통해 점도불량필지의 도시적 문제점과 의의를 사회적, 제도적, 물리적, 경제적 측면에서 해석할 수 있다.

본 연구의 분석내용을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 강남 슈퍼블록 지역의 거시적인 관점에서 변천과정을 인구·사회적 변화, 용도

및 제도의 변화, 필지구조의 변화로 나누어 조사하였다. 강남 슈퍼블럭 지역의 개발 당시의 주민들과 현재의 주민들은 사회적, 경제적 계층이 달라졌고, 용도지역의 경우 시간이 지남에 따라 더 세밀하고 정교해졌다. 토지구획정리사업부터 개발 그리고 현재까지 분필, 합필 등 필지는 다른 도시조직구성요소에 비해 격동적인 변화를 겪어왔다. 둘째, 점도불량필지는 강남 슈퍼블럭 내의 전체 필지 중 9.13% 비중을 차지한다. 또한, 기반요소인 점도불량필지는 충전요소인 건축물 용도 및 노후도에 영향을 미친다는 분석결과를 확인하였다. 셋째, 점도불량필지의 유형으로는 점도형태에 따라 자루형필지, 막다른 도로에 면한 필지, 미점도필지(4m이하도로 점도필지 포함) 등 세 가지로 분류 할 수 있다. 점도불량필지는 형성 과정에서 크게 네 가지의 패턴을 보이고 있는데, 지속적인 분필로 인한 형성, 폐도로 인한 형성, 분필 및 합필 패턴, 마지막으로 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환 등이 있다.

분석결과를 바탕으로 현장조사와 인터뷰를 통해 점도불량필지의 도시적 의의와 문제점을 해석할 수 있다. 사회적 측면으로는 1인가구의 증가와 젊은 층의 인구 유입으로 인해 개발 당시의 주민들과 성격이 많이 달라지고 있었고, 슈퍼블럭 내에서 주택유형의 다양성을 확보하는데 있어 점도불량필지가 영향을 미친 것을 알 수 있다. 제도적 측면에서는 필지 단위가 도시계획에서는 기준을 정하기에 너무 작은 스케일의 단위이자 건축법에서는 세밀하게 관리하기에는 너무 큰 단위의 스케일이기 때문에 그 사이의 간극으로 인해 등한시 되어왔음을 확인하였다. 특히 필지 안에서도 점도불량필지와 같이 필지와 가로와의 관계를 정의한 것은 ‘2m 이상 점도해야한다’ 라는 기준 하나 밖에 없는 실정이기 때문이다. 물리적 측면에서는 필지 내 공지 및 공간이 비효율적으로 이용되고 있었

고, 건축물 사이의 최소한의 이격거리로 인해 열악한 주거환경이 나타나고 있는 실정이다. 경제적 측면에서는 점도불량필지가 상업 및 업무기능의 침투로부터 주거기능을 유지할 수 있는 데 기여하였고, 미래의 다양한 수요로부터 대응 가능한 가능성을 확인하였다. 최근 조용하고 독립적인 업무공간을 필요로 하는 수요에 맞추어 점도불량필지에 위치한 건축물들이 스튜디오, 엔터테인먼트 회사와 같은 시설들이 입주하고 있다.

모든 것을 종합해보면 점도불량필지가 가지는 도시적 의의는 “다양성”이다. 최근 들어 강남은 상업 및 업무용도가 슈퍼블럭 내 주거지로 확장되어 주거지역의 주택들이 상당한 개발압력에 있지만, 점도불량필지의 입지적 조건으로 인해 주거기능을 유지하고 있다. 또한, 점도불량필지는 강남 슈퍼블럭 도시조직 내에서 다양한 주택유형을 유지하고 있기 때문이다. 마지막으로 최근 조용하고 독립적인 업무공간을 필요로 하는 수요에 맞추어 점도불량필지에 위치한 건축물들이 변화하고 있다. 이와 같이 누구도 예측할 수 없는 미래 수요에 유기적으로 대응할 수 있는 도시조직의 구성요소 중 하나로 점도불량필지가 작용하고 있다.

주요어 : 강남, 슈퍼블럭, 영동지구, 필지구조, 점도불량필지

학 번 : 2017-27190

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적	01
1. 연구의 배경	01
2. 연구의 목적	02
2절. 연구의 범위	03
1. 공간적 범위	03
2. 시간적 범위	04
3절. 연구의 방법 및 흐름	05
1. 연구의 방법	05
2. 연구의 흐름	06
4절. 점도불량필지의 정의	07
1. 용어의 정의	07
2. 관련 용어 비교	08

제2장 이론적 고찰 및 대상지 소개

1절. 강남 슈퍼블럭에 대한 이해	10
1. 슈퍼블럭의 정의 및 강남 슈퍼블럭의 도시적 특징	10
2. 강남 슈퍼블럭에 관한 기존연구 검토	14
2절. 도시조직 구성요소를 통한 접근	15
1. 도시조직 구성요소	15
2. 가로와 필지의 관계에 대한 연구의 필요성	17
3. 강남지역 필지단위 접근의 중요성	17

3절. 강남지역 형성과정	20
1. 간선도로와 강남 슈퍼블럭 구조의 형성	20
2. 서울시의 강남개발계획	22
4절. 분석의 틀	25

제3장 강남 슈퍼블럭 현황 및 접도불량필지 유형화

1절. 강남 슈퍼블럭 내 도시조직 현황	26
1. 가로 및 교통 현황	26
2. 필지 현황	28
3. 건축물 현황	33
2절. 강남 슈퍼블럭의 주요 변화	38
1. 인구 사회적 변화	38
2. 용도 및 제도의 변화	41
3. 필지구조 변천과정	43
3절. 접도불량필지 유형화	45
1. 접도불량필지 현황	45
2. 접도불량필지 유형	48
3. 접도불량필지 형성과정에서의 패턴	50
4절. 소결	53

제4장 접도불량필지의 도시적 문제점 및 의의

1절. 접도불량필지의 사회적 측면 : 거주민의 변화	54
1. 1인 가구 증가 및 젊은 층의 인구 유입	54
2. 주택유형의 다양성 확보	56
3. 불법노상주차 및 열악한 보행환경	58

2절. 접도불량필지의 제도적 측면 : 도시계획과 건축법 사이의 간극	60
1. 강남지역에서의 도시계획과 건축법의 변천과정	60
2. 도시계획과 건축법에서의 필지단위	61
3절. 접도불량필지의 물리적 측면 :	63
1. 필지 내 공지 및 공간의 비효율적 이용	63
2. 최소한의 이격거리로 인한 열악한 주거환경	65
4절. 접도불량필지의 경제적 측면 : 개발압력의 영향 최소화	67
1. 상업·업무기능의 침투로부터 주거기능 보호	67
2. 다양한 수요로부터 대응 가능	68

제5장 결론

참고문헌

Abstract

표 목차

[표 3-1] 필지열 기준 가구 분포 현황.....	29
[표 3-2] 필지 면적 별 필지 수 및 비율.....	31
[표 3-3] 건축물 용도 현황.....	34
[표 3-4] 건축물 노후도 현황.....	34
[표 3-5] 건축물 층수 현황.....	34
[표 3-6] 강남구 주택 점유형태별 가구(단위 : 가구).....	39
[표 3-7] 대상지전체와 접도불량필지의 필지 및 건축물 비교.....	46
[표 4-1] 대상지 주택종류별 현황.....	57
[표 4-2] 2017 강남구 주택종류별 현황.....	57
[표 4-3] 주택유형별 필지 내 외부공간 이용현황.....	64

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 공간적 범위	3
[그림 1-2] 연구의 흐름도	6
[그림 1-3] 점도불량필지 개념 다이어그램	7
[그림 2-1] 페리의 근린주구이론 (Perry, 2002)	10
[그림 2-2] 소형주택지형 슈퍼블럭 위성사진(강남구 논현동 일대)	12
[그림 2-3] 아파트형 슈퍼블럭 위성 사진(강남구 역삼동 일대)	12
[그림 2-4] 혼합형 슈퍼블럭 위성사진	12
[그림 2-5] 대상지 유형 별 슈퍼블럭 분포 현황	13
[그림 2-6] 이론 별 도시조직 구성요소	16
[그림 2-7] 본 연구에서의 도시조직 구성요소	16
[그림 2-8] 영동토지구획정리사업지구 경계	21
[그림 2-9] 영동 아파트지구 (출처 : 서울시, 1977)	22
[그림 2-10] 새서울백지계획의 청사진	23
[그림 3-1] 대상지 도로체계 현황도	27
[그림 3-2] 대상지 내 필지열 기준 가구 분류	30
[그림 3-3] 대상지 필지 면적 현황	32
[그림 3-4] 대상지 건축물 용도 현황	35
[그림 3-5] 대상지 건축물 노후도 현황	36
[그림 3-6] 대상지 건축물 층수 현황	37
[그림 3-7] 강남 슈퍼블럭 등록인구 및 등록세대 추이 (강남구 통계연보 참고)	38
[그림 3-8] 강남 슈퍼블럭 지역 연령별 인구구조 변화 (강남구 통계연보 참고)	39
[그림 3-9] 용도지역 변천과정	42
[그림 3-10] 필지구조 변천과정	44
[그림 3-11] 점도불량필지 현황	47
[그림 3-12] 자루형 필지 개념도	48
[그림 3-13] 막다른 도로에 면한 필지 개념도	49
[그림 3-14] 미접도필지(4m 이하도로 점도필지 포함)	49
[그림 3-15] 지속적인 분필로 인한 형성 (논현동 154번지 일대)	50
[그림 3-16] 폐도로 인한 형성 (삼성동 41번지 일대)	51
[그림 3-17] 분필-합필 패턴 (삼성동 63번지 일대)	52
[그림 3-18] 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환 (역삼동 658번지 일대)	52
[그림 4-1] 논현동 공무원아파트 당시 사진	55

[그림 4-2] 영동지구 시영주택 사진	55
[그림 4-3] 막다른 도로 주차현황	58
[그림 4-4] 강남지역 도시계획과 건축법 변천사.....	61
[그림 4-5] 대치동 926번지 일대 평면	66
[그림 4-6] 대치동 926번지 이격거리 현황.....	66
[그림 4-7] 신축 스튜디오 건물 (논현동 131-21).....	68
[그림 4-8] 연예기획사 (논현동 16-26).....	68

제1장 서론

1절 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

서울 강남지역의 슈퍼블록은 서울의 대표적인 격자형 주거지로 계획되었고, 현재의 강남지역은 잘 갖추어진 기반시설과 편리한 교통으로 도심을 능가하는 업무중심지로 발전해왔다. 이에 슈퍼블록 내부는 주거지역으로 테헤란로에 위치한 블록을 제외하면 비교적 주거기능이 잘 보존되어 있다. 그러나 최근 들어 강남은 상업 및 업무용도가 점차 슈퍼블록 내 주거지로 확장되고, 주거지역의 주택들의 노후화 진행으로 인해 상당한 개발압력에 직면해있다. 현재의 개발수요를 적극적으로 수용할 것인지 아니면 50년 가까이 유지되어온 특징을 살려 보완하여 발전시켜 나갈 것인지에 대한 선택의 기로에 서있는 시점이다.

서울 강남의 영동지구는 토지구획정리 방식으로 개발되어 50여 년간 주민의 수요와 필요에 따라 성장 및 발전해왔다. 토지용도의 변화, 건축물의 변화, 합필 및 세필화 등 슈퍼블록 및 가로와 블록의 큰 구조는 변화가 크게 없지만, 필지와 건축물 단위에서는 엄청나게 많은 변화들이 있어왔다. 이러한 변화들이 특이한 형태의 열악한 점도조건의 필지 유형들이 나타났다. 50여년이 지난 현재, 이러한 형태의 필지들은 필지단위의 개발가능성을 낮추고, 주차문제 등 주거환경의 질을 떨어트리는 등의 도시 문제를 발생시키고 있는 실정이지만, 그럼에도 불구하고 현재까지 이에 대한 깊이 있는 연구가 아직은 진행되지 않았다.

2) 연구의 목적

본 논문에서는 우리나라 슈퍼블록의 형성과 변천과정에 따른 블록 내 열악한 점도조건의 필지를 파악하고자 서울의 강남 영동지구를 대상으로 연구를 진행하였다. 본 논문의 연구를 통해 알고하고자 하는 것은 크게 세 가지로 요약 할

수 있다.

첫째, 강남지역의 슈퍼블록의 성장과 변화를 거시적 관점에서 시계열적으로 조사 분석하여 특성을 밝히는 것이다. 영동지구의 개발과정에서부터 강남지역의 변천과정을 다양한 도시계획들과 정책들이 영향으로 강남 슈퍼블록 도시구조에 변화를 살펴보는 것이다.

둘째, 강남 개발 이후 50년이 지난 현재 시점에서 슈퍼블록 내 접도불량필지의 현황을 미시적인 관점에서 조사하고 파악하는 것이다. 현재의 슈퍼블록 내 문제가 생기는 필지에 대하여 보다 더 면밀한 분석이 필요하다.

셋째, 접도불량필지의 형성과정과 이로 인해 발생하는 도시문제의 특성을 밝히는 것이다. 필지들은 처음에는 환지 정책과 도시계획지침에 의해 만들어 졌다가 점차 부동산 거래와 건축법 등에 영향을 받아서 바뀌어나갔다. 블록이나 가구에 비해 가장 변화가 심하고, 이런 변화를 추적하여 접도불량필지의 형성과정을 파악하고 이로 인해 발생하는 다양한 도시문제를 정의한다. 이는 도시조직의 형태는 양호하되, 근본적으로 도로가 협소하고 녹지도 부족한 상황에서 자가 차량 증가와 다세대·다가구주택의 건립으로 주거지는 심각한 과밀현상을 보이고 있으나, 적절한 정비방법에 대하여 합의를 이뤄내지 못하고 있는 실정이기 때문에 이에 대한 필수적인 기초자료로 활용될 것이다.

2절 연구의 범위

1) 공간적 범위



[그림 1-1] 연구의 공간적 범위

강남지역의 슈퍼블록이라는 격자형 가로망과 가구 안에서의 점도불량필지의 현황을 파악하고 형성과정을 면밀하게 분석하기 위해 연구범위를 한정하고자 한다. 행정적으로는 강남지역을 강남구로 안에 있는 지역으로 논현동, 청담동, 삼성동, 대치동 일대이다. 지리적으로 북쪽으로는 도산대로, 남쪽으로는 도곡로, 서측으로는 강남대로, 동측으로는 영동대로에 의해 경계 지어진 지역으로

한정한다. 강남 슈퍼블럭 지역으로 한정된 지역은 1960년대부터 실시된 영동 토지구획정리사업에 의해 같은 방식으로 개발되어 공간의 일관성과 공간적인 연속성을 가지고 있다고 할 수 있다. 이렇게 공간을 한정할 경우 현재 강남구에 포함되어 있는 개포동, 도곡동, 포이동은 본 연구 범위에서 제외된다. 이들 지역은 영동 제1,2 토지구획정리사업과는 별개로 개발되었기 때문이다. 또한 접도불량필지에 대해 면밀히 분석하기 위해 대형 아파트 단지가 건설된 압구정동 또한 연구지역에서 제외된다.

2) 시간적 범위

본 연구에서 시간적 범위는 강남지역 슈퍼블럭의 형성과 성장 및 변천과정을 알아보기 위하여 강남개발계획이 시행되었던 1966년부터 현재까지의 시기로 설정한다. 현재의 접도불량필지의 현황을 조사하기 위하여 정부로부터 공개된 기준년도 2018년 지적도 및 수치지형도를 기준으로 설정한다.

3절 연구의 방법 및 흐름

1) 연구의 방법

본 연구의 방법은 문헌연구, 자료분석, 현장조사로 구분할 수 있다.

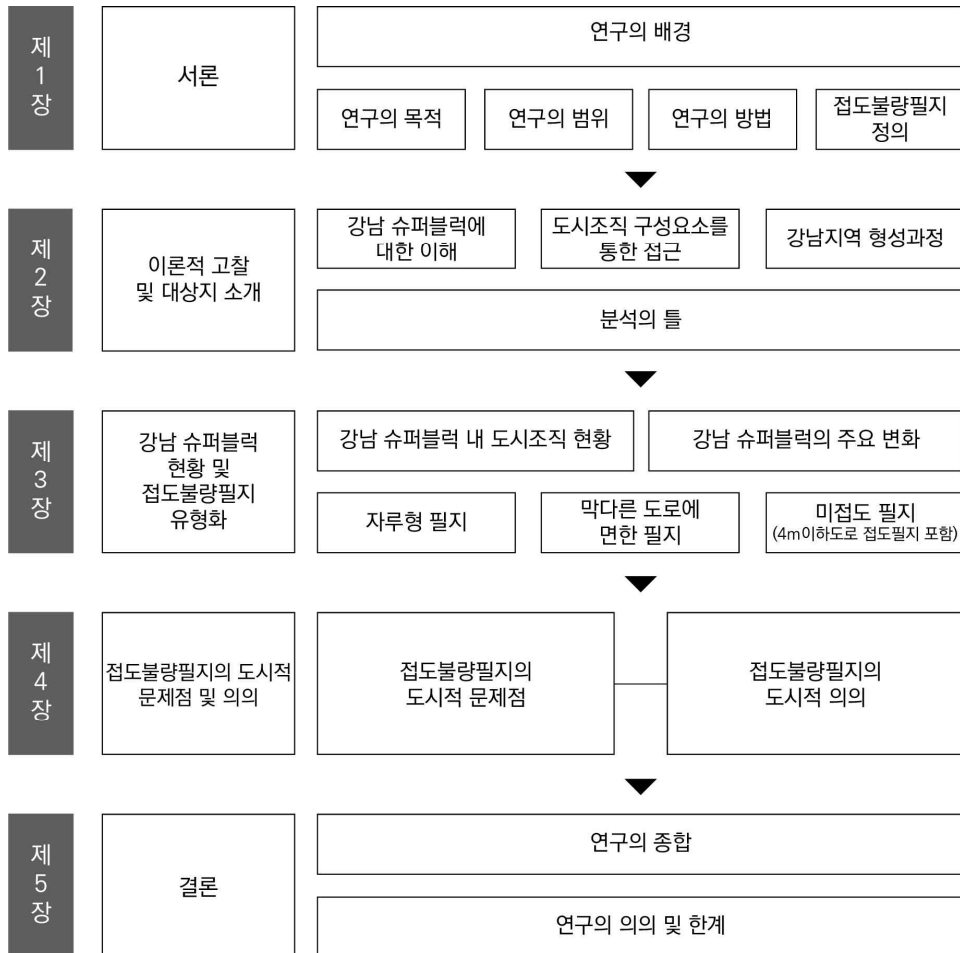
제 2장에서는 강남 슈퍼블럭의 형성과정과 변천과정에 대해서 알아보려 한다. 이에 대해 단행본, 논문, 보도자료 및 연구자료 등의 문헌자료를 바탕으로 강남개발 도시계획의 역사를 조사 및 분석한다. 또한, 개발과정 및 변천과정에서의 주요 도시계획에 따른 도시구조변화를 파악하기 위해 보고서 및 계획도면을 면밀히 조사한다.

제 3장에서는 지적자료를 활용하여 강남 슈퍼블럭 대상지 내 접도불량필지 현황을 미시적으로 파악한다. GIS분석을 통해 강남 슈퍼블럭 내에서의 도시조직 현황을 파악하고, 과거부터 현재까지의 지적도를 통해 필지구조가 어떻게 변화되어왔는지 분석하여 접도불량필지의 형성이유를 파악한다. 또한, 형성과정과 이유를 정확하게 파악하기 위해 건축물대장 열람 및 항공사진과 수치지도를 통해 조사한다.

제 4장에서는 현장조사에서의 주민인터뷰와 현장사례사진과 함께 접도불량필지의 도시적 문제점과 의의를 정의한다. 접도불량필지의 사회적, 제도적, 물리적, 경제적 측면 등 다양한 방면으로 도시 안에서의 접도불량필지를 해석하고 파악한다.

마지막 5장에서는 3, 4장의 연구내용을 바탕으로 현황과 형성이유에 따른 강남 슈퍼블럭 대상지 내 접도불량필지의 유형을 정리한다. 이에 따른 연구방법과 흐름을 정리하면 그림1-2의 연구흐름도와 같다.

2) 연구의 흐름



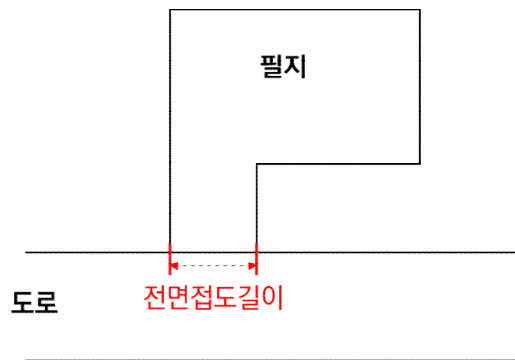
[그림 1-2] 연구의 흐름도

4절 접도불량필지의 정의

1) 용어의 정의

‘접도불량필지’는 열악한 접도현황을 가진 필지로서 연구대상을 분명히 하기 위하여 다른 용어로 명명이 필요하다고 판단되어 본 연구에서 처음으로 정의한 용어이다. ‘접도불량필지’의 정의는 다음과 같다.

“접도불량필지란 필지에 면하는 도로의 수가 하나 이하 및 전면접도길이가 전체 필지면 외곽길이의 20%미만인 필지”



[그림 1-3] 접도불량필지 개념 다이어그램

이에 접도불량필지에 포함되는 개념으로는 자루형 필지, 막다른 도로에 면한 필지, 미접도필지(4m이하 도로 접도 포함) 등이 있다. 이러한 유형의 필지가 나타나는 패턴은 주로 필지열과 연관이 있다. 1열과 2열의 필지열을 갖는 가구는 도로에서 바로 필지로의 접근이 가능한데 비하여, 3열 이상 가구는 별도의 접근로가 필요하다. 이에 ‘접도불량필지’가 나타나는 3열 이상의 가구를 ‘과다열가구’라고 정의한 기존 연구의 정의는 다음과 같다.

“과다열가구(過多列街區)는 일반주택지의 과밀화 문제를 야기하는 원인으로 연구대상을 분명히 하기 위하여 정의한 용어이다. 1열과 2열의 획지열을 갖는 일반적인 가구는 도시에서 바로 획지로의 접근이 가능한데 비하여, 3열이상 가구의 경우 내부 필지는 별도로 막힌 도로와 골목길을 설치해야 접근이 가능하므로, 일반적인 가구가 갖는 기본 획지열을 벗어난 것으로 판단하여 ‘과다열가구’라고 명명함.” (임희지, 2006)¹⁾

2) 관련용어비교

이 연구에서 정의한 ‘접도불량필지’와 혼동될 수 있는 비슷한 개념 및 용어들을 비교하려한다. 비슷한 용어로는 맹지, 자루형 필지, 과소필지, 접도율 및 접도불량률 등이 있다.

‘맹지’는 주위가 모두 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접속면도 가지지 못하는 한 필지의 토지를 칭한다. 「건축법」상 건축물의 대지(垞地)는 2m 이상이 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로에 접해야하는 데 직접 연결이 불가능한 토지이다. ‘접도불량필지’는 기본적으로 건축물이 존재하는 필지이기 때문에 맹지의 개념은 ‘접도불량필지’에 포함되지 않는 개념이다.

‘자루형 필지’는 맹지와 유사한 개념으로 맹지처럼 다른 필지에 둘러싸여 있지만 좁은 통로에 의해 공공도로와 닿아있는 필지를 의미한다. 필지를 형태적으로 나눌 때 나오는 용어지만, 자루형 필지는 건축허가의 접도요건의 최소조건만 갖추었기 때문에 ‘접도불량필지’에 포함되는 개념이다.

‘과소필지’란 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달하거나, 도시계획시설 등의 설치에 의하여 효용을 다할 수 없게 된 대지를 뜻한다. 서울시의 경우, 건축법 제 49조 제1항 규정에 의하여 대지분할은 다음의 규모이상 하도

1) 임희지 (2006). “서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발 연구” 서울연구원

록 명시되어 있다.

- 주거지역 : 90㎡ 이상
- 상업지역 : 150㎡ 이상
- 공업지역 : 200㎡ 이상
- 녹지지역 : 200㎡ 이상

이 대지에 건축되어 있는 건축물은 노후불량건축물로 인정된다. ‘과소필지’의 개념은 노후불량건축물의 지표로 사용되는 용어 및 필지의 크기를 기준으로 나눈 개념이기 때문에 도로와 필지와의 관계를 기준으로 한 ‘접도불량필지’와는 다른 개념임을 확인할 수 있다.

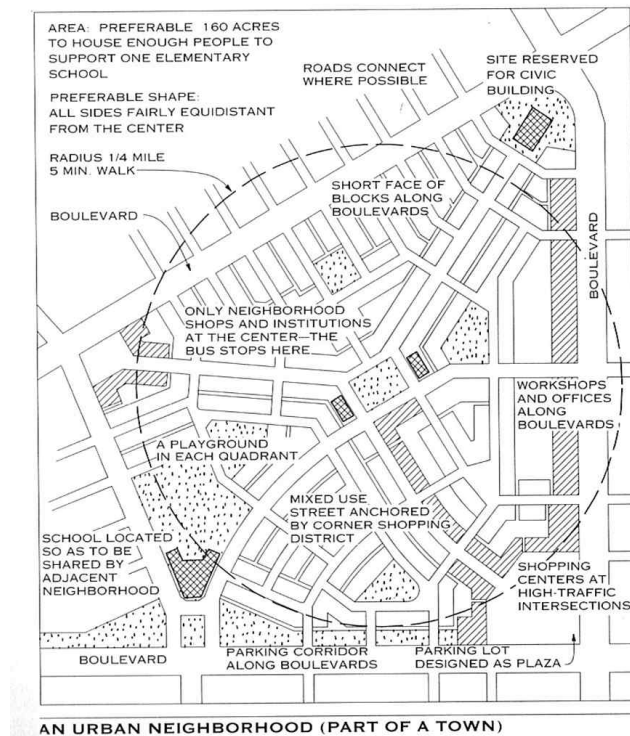
‘접도율 및 접도불량률’이란 정비구역 안의 너비 4m 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 뜻한다. 즉, 접도율이 높을수록 도로에 접한 호수가 많고, 접도불량률이 높을수록 도로에 접한 호수가 적음을 의미한다. 이 개념은 도시정비사업 및 정비구역을 지정할 때 지표로 사용되는 개념이고, 정비구역이라는 면적으로 지역 전체의 접도율을 지칭하기 때문에, 개별 필지의 접도상태를 명시하는 ‘접도불량필지’와는 다른 개념임을 알 수 있다.

제2장 이론적 고찰 및 대상지 소개

1절 강남 슈퍼블록에 대한 이해

1) 슈퍼블록의 정의 및 강남 슈퍼블록의 도시적 특징

서울의 슈퍼블록 근린모델의 개념은 Clarence Perry의 근린주구이론을 바탕으로 계획되었다. 페리의 근린주구이론에 따르면, 도로로 둘러싸인 슈퍼블록을 중심으로 하나의 생활권이 형성되고, 규모는 약 160acre(65ha)로 설정되어 있다. 간선도로로 위요된 슈퍼블록은 근린단위를 구성하고, 슈퍼블록 내에서의 통과교통은 배제된다. 공공시설과 학교를 보행 범위 안에서 근린 중심부에 배치하고, 오픈스페이스를 형성하는 방식이다.



[그림 2-1] 페리의 근린주구이론 (Perry, 2002)

페리의 근린주구이론을 바탕으로 계획되어진 강남 슈퍼블록은 50m가 넘는 간선도로에 둘러싸여 500m-800m의 크기로 구획되었다. 슈퍼블록 내에서는 통과교통을 배제하기 위해 대부분의 도로폭이 6m-8m로 되어있다. 또한, 주민센터, 구청 등과 같은 공공시설과 초등학교, 중학교 및 고등학교가 슈퍼블록 내부 근린 중심부에 배치되어 있는 것을 강남 슈퍼블록 내에서 확인할 수 있다.

서울의 도시 확장과 함께 대규모로 조성된 주택지는 슈퍼블록기법을 적용하여 대규모 아파트단지와 단독주택지를 조성하였다. 1960년~1980년대에는 단독주택지 조성으로 화곡, 망우, 영동1지구 등 39지구를 포함한 토지구획정리사업과 압구정, 역삼, 원효 등 6개 지구를 포함한 아파트지구 개발사업으로 조성되었다. 1980년대에서 2000년대까지는 택지개발촉진사업을 포함한 대규모 아파트단지 위주로 공급하였다. 이에 대부분의 계획시가지는 슈퍼블록으로 조성되었고, 서울시의 보편적인 주택시가지의 특성을 만들어냈다.

서울연구원 보고서에 따르면 슈퍼블록을 주거기준으로 소형주택지형, 아파트단지형, 혼합형으로 세 가지로 분류 할 수 있다.²⁾ 소형주택지형 슈퍼블록은 단독주택, 다세대, 다가구 유형의 주거가 슈퍼블록의 80% 이상을 차지하는 유형이고, 아파트단지형은 아파트 및 연립주택 유형의 주거가 80% 이상, 마지막으로 혼합형은 소형주택지형과 아파트단지형이 혼합된 형태로 아파트단지의 비율이 20%-30%인 슈퍼블록이다(그림 2-2, 2-3, 2-4).

대상지는 총 26개의 슈퍼블록으로 나눌 수 있으며, 이중 소형주택지형 슈퍼블록은 13개, 아파트단지형 슈퍼블록은 2개, 혼합형 슈퍼블록은 11개로 나눌 수 있다(그림 2-5).

강남 대상지 내 소형주택지 슈퍼블록은 내부를 관통하는 통과교통이 가능하며 상업 및 업무용도가 주거지역으로 침투하고 있다. 또한, 다세대 및 다가구 주택 도입에 따른 과밀화로 인한 녹지부족과 주차문제 등 열악한 주거환경이

2) 박현찬 외 (2009). “서울의 도시형태 연구”. 서울시정개발연구원

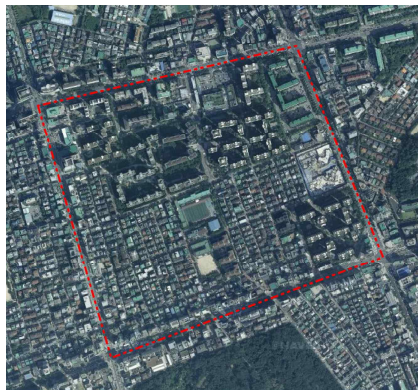
문제가 되고 있다. 아파트단지형 슈퍼블록의 경우는 주변지역과 단절된 폐쇄적 도시구조와 블록 내 쿨데삭 도로체계로 인해 통과교통이 제한되는 문제가 있다. 또한, 적정밀도의 개발로 주거환경은 양호하지만 블록 내 업무 및 상업 시설은 배제되어 있기 때문에 도시성이 취약하다고 할 수 있다. 마지막으로 혼합형 슈퍼블록의 경우는 소형주택지와 아파트단지 슈퍼블록의 특성이 혼합적으로 나타난다.



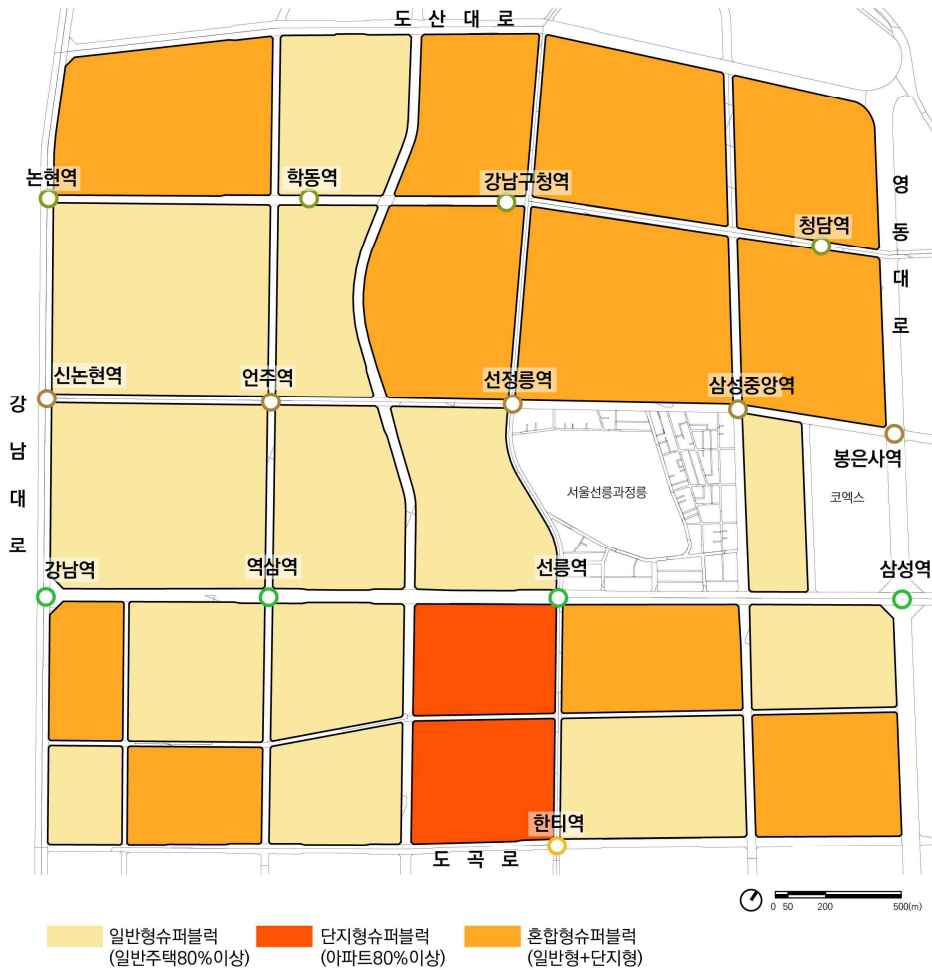
[그림 2-2] 소형주택지형 슈퍼블록 위성사진
(강남구 논현동 일대)



[그림 2-3] 아파트형 슈퍼블록 위성 사진
(강남구 역삼동 일대)



[그림 2-4] 혼합형 슈퍼블록 위성사진
(강남구 삼성동 일대)



[그림 2-5] 대상지 유형 별 슈퍼블럭 분포 현황

2) 강남 슈퍼블럭 지역 관한 기존연구 검토

지금까지 강남 슈퍼블럭 지역에 관한 연구는 다양한 방식으로 이루어졌다. 영동지구, 영동신시가지, 강남지역, 영동 제2토지구획정리사업지 등 다양한 용어들이 존재하지만, 이 용어들 모두 강남 슈퍼블럭의 개념을 포함하는 단어들로 구분된다. 본 연구와 관련하여 중요한 의미를 가진 선행 연구들을 정리해보면 다음과 같다.

윤은정(2009)³⁾의 논문에서는 강남지역 개발당시 상황에 대해 집중적으로 연구하였다. 강남의 도시공간이 누구에 의해 어떻게 설계되었는지, 당시 한국사회의 도시계획적 상황을 반영하였고, 도시공간 형성과정에서 등장하는 도시계획적 요소들을 합리적으로 추론하였다. 이러한 추론을 뒷받침하기 위해 국가기록원 및 서울시와 관련 연구기관 자료 조사와 인터뷰를 통해 당시 상황을 실증적으로 분석하였다.

여옥경(2007)⁴⁾의 논문은 영동신시가지의 토지이용이 신시가지의 개발이 진행함에 따라서 어떻게 성장 및 변화하였는지 규명한 연구이다. 성장과 변화를 설명할 수 있는 요소를 용도별 규모의 변화, 공간적 개발 패턴의 변화, 도시계획정책들이 개발 패턴에 어떻게 영향을 주었는지 분석 등으로 지정하여 연구를 진행하여 그 결과, 영동신시가지의 3가지의 성장단계 패턴을 연구결과로 도출하였다.

박기범(2011)⁵⁾의 연구에서는 영동 시영주택 단지의 형성부터 현재까지의 발전과정을 조사하고 이를 도시 내에서 정치, 경제, 사회적 관점에서 분석하였다. 영동 시영주택 단지에 대한 도시조직 분석을 바탕으로 강남 단독주거지의 특성을 도출하고 앞으로의 변화 방향을 제시하였다.

3) 윤은정 (2009). “강남의 도시공간형성과 1960년대 도시계획 상황에 대한 연구”. 한양대학교 대학원 석사학위논문

4) 여옥경 (2007). “서울 영동신시가지 성장과 토지이용변화의 특성”. 서울대학교 대학원 박사학위논문

5) 박기범 (2011). “강남 단독 주거지 도시조직 연구”. 대한건축학회 논문집. 27(4), 3-12

2절 도시조직 구성요소를 통한 접근

1) 도시조직 구성요소

도시조직은 도시형태를 형성하는 기본단위로서, 도시조직의 집합적인 형태가 도시 공간의 특성을 나타낸다. ‘도시조직’이라는 단어는 영어의 Urban Tissue를 직역한 의미로, 유사한 용어로는 tessuto urbano, urban composition, urban fabric, plan unit 등이 있지만, 일반적으로 도시형태의 구성요소들을 지칭하는 용어이다.⁶⁾ 용어의 다양함에서도 보이듯, 도시조직의 개념은 연구자와 연구에 따라서 사용하는 개념이 다르기 때문에 매우 다의적으로 해석될 수 있다. 공통적으로 도시조직의 의미는 미시적 차원에서의 도시형태로, 가로와 필지 그리고 건축물의 개별 요소들의 접합상태에 있어서 나타나는 동질적인 집합패턴을 의미한다.⁷⁾

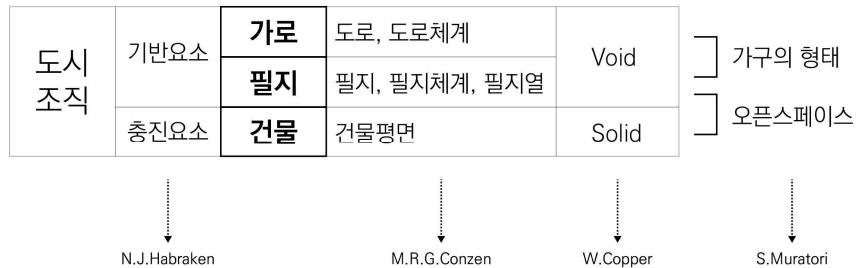
도시조직의 용어의 다양성과 같이 도시조직의 구성요소에 대한 정의도 학자 및 연구마다 다르게 정의하고 있다. 이탈리아계 건축학파의 대표적인 학자인 무라토리(S. Muratori)는 도시조직의 구성요소를 건축물, 토지분할, 가구형태, 도로, 오픈스페이스 등으로 구분하였고, 컨젠(M.R.G.Conzen)은 도로, 가구, 필지, 필지패턴, 필지열, 건물평면 등 7가지로 분류하였다. 코퍼(W.Copper)는 건축면적(solid)과 오픈스페이스(void)로 나누어 분석하였고, 마지막으로 하브라켄(N.J.Habraken)은 공공의 도로 및 필지와 같은 기반요소(support)와 그 안에 들어가는 건축물의 개념을 나타내는 충진요소(infill)로 분류하였다.

이와 같이 도시조직을 통한 도시형태 접근방법에 대한 이론들은 몇 가지 공통적인 시각을 가지고 있다. 도시조직은 구성요소로 이루어지며, 구성요소 사이의 관계는 도시조직의 특성을 형성한다는 것이다. 또한, 도시조직 구성요소에 대한 표현의 차이는 있지만 공통적으로 가로, 필지, 건축물을 포함한다는

6) 양승우(1994). “조선 후기 서울의 도시조직 유형연구”. 서울대학교 대학원 박사학위논문. p26

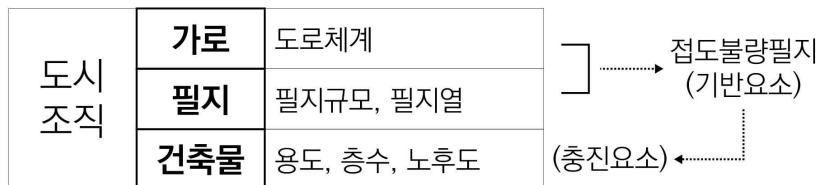
7) 임희지(2002). “서울시 역세권 도시조직 분포유형별 역중심 생활권 형성을 위한 연구”. 서울대학교 대학원 박사학위논문. p36

점이다. 무라토리의 경우 가로, 필지, 건축물에 추가적으로 가구형태나 오픈스페이스와 같은 개념이 추가 되었으며, 컨젠의 경우에는 필지를 중심으로 하는 관계들이 구성요소에 포함되어 있다. 마지막으로 하브라켄의 경우에도 가로와 필지는 기반요소의 개념으로, 건물은 충전요소의 개념으로 포함될 수 있다.



[그림 2-6] 이론 별 도시조직 구성요소

따라서 본 연구에서는 가로, 필지, 건축물을 도시조직의 구성요소로 한정하고 그 관계를 알아보려한다. 강남 슈퍼블럭 내 도로체계분석을 통해 가로를 규명하고, 필지규모와 필지열 분석을 통해 필지특성을 파악한다. 마지막으로 건축물 용도, 층수, 노후도에 대한 현황을 알아본다. ‘접도불량필지’의 개념은 가로와 필지사이의 관계를 규명하는 하나의 개념으로 보고, ‘접도불량필지’라는 기반요소가 건축물 용도와 층수 그리고 노후도와 같은 충전요소에 어떤 영향을 미치는지 알아보려한다.



[그림 2-7] 본 연구에서의 도시조직 구성요소

2) 가로와 필지의 관계에 대한 연구의 필요성

앞서 말했듯이 도시조직은 그것을 구성하는 요소들로 이루어져있으며, 각각의 구성요소들은 복합적인 관계를 이루고 있다. 가로는 필지로 접근할 수 있는 물리적인 공간이자, 필지 없이는 가로공간이 나타날 수 없기 때문에 어느 하나의 요소 없이는 존재할 수 없다. 또한, 필지 안에서 건축물은 필지와 배치관계, 그리고 이를 통한 가로와의 관계가 발생한다. 특히 공공의 요소인 가로와 개인의 요소인 필지가 어떻게 만나는지 그 관계성에 대한 연구는 더욱 중요하다.

최이명, 박소현(2007)⁸⁾의 연구에서는 저층주거지에서의 필지와 가로의 접합 관계를 잔여공지로 설정하여 미시적 스케일에서의 유형을 도출해내었다. 이에 주거지에서의 필지 내 잔여공지 다섯 가지의 유형으로 나눌 수 있으며 이 유형들의 공통점으로는 제도적, 경제적 요인들의 영향에 의해 계속 변화해왔다는 점이다. 이 연구가 가지는 의의는 미시적 스케일에서의 저층주거지 내 가로와 필지의 관계에서 나타나는 잔여공지의 유형을 나눴다는 점에 있다.

3) 강남지역 필지단위 접근의 중요성

필지는 도시조직 구성요소 중 가로 및 건축물과 관계를 맺는 가장 중요한 연결고리가 되는 요소이다. 필지는 건축공간과 오픈스페이스를 묶는 단위이며, 분필 및 합필과 같이 건물단위에서 도시단위까지 이르는 연결고리가 된다. 이에 컨젠의 Alnwick⁹⁾를 대상으로 한 연구에서도 분석의 기본단위로 필지이며, 이에 도시조직의 구성요소로 필지열과 필지패턴 등을 포함시켰다.

필지의 영향에 관한 연구는 필지의 형상 및 필지의 변화들이 공간특성에 어

8) 최이명, 박소현 (2007). “주택가 필지 내 잔여공지와 가로의 관계유형 및 특성에 대한 연구”. 대한 건축학회 논문집 - 계획계. 23(7), 145-152

9) Conzen M.R.G. (1960). “Alnwick. Northumberland: A Study in Town Plan Analysis”. Transactions and Papers(Institute of British Geographers). 27

떻게 영향을 미치는지를 밝히는 것이다. 이인성, 임상준, 김충식의 연구(2009)¹⁰⁾에서는 필지형상과 접도조건이 개발밀도에 미치는 영향력을 규명하고자 하였다. 특히, 필지형태의 특성을 ‘부정형지수’와 ‘형태지수’로 개발해서 이들 지수가 필지의 부정형성을 설명하는데 효과적으로 규명하였다. 최인호, 김영모(2002)의 연구¹¹⁾에서는 필지의 분할과 합병이라는 현상이 필지의 형태와 규모를 정하고, 그 위에 세워지는 건축물에 지배적인 영향을 미쳐 도시공간의 특성을 결정 짓는다는 것을 사례지역을 통해서 증명하였다.

필지를 중심으로 분석한 국내연구는 박종철의 박사논문(1989)¹²⁾에서 나타난 도시형태 연구를 들 수 있다. 1912년에서 1988년 사이 목포시를 대상으로 용도지역별 필지분합의 빈도, 규모의 추이, 필지분합 전과 후의 용도변화를 분석하여 필지변화와 토지이용의 관계를 파악하고자 했다. 이경찬(1992)의 박사논문¹³⁾에서는 전주 도심을 대상으로 필지변화량을 토대로 공간구조의 변화특성을 규명하였다. 분필과 합필로 인한 필지의 증감량을 중심으로 필지의 변화지수를 산정하여 측정하였다. 국내 필지를 중심으로 분석한 연구들은 1900년부터 형성된 구시가지 필지의 변천과정에 집중한 연구들이 대부분이다.

강남지역에 대한 도시형태 연구를 살펴보면, 주상민(2004)¹⁴⁾의 논문은 강남대로와 테헤란로를 중심으로 간선가로변의 가로블록의 유형과 특성에 관한 연구이다. 도시의 단위공간조직으로 ‘가로블록’이라는 새로운 개념으로 도시가로공간의 현황과 특성을 분석하였다. 강수정(2012)¹⁵⁾의 논문은 강남지역의 도시블록들을 형성과정과 변천과정에 따라 유형화하는 연구를 진행하였다. 변

10) 이인성, 임상준, 김충식 (2009). “필지형상이 개발밀도에 미치는 영향 분석”. 한국도시설계학회지 도시설계. 10(4). 151-162

11) 최인호, 김영모 (2002). “필지이동에 따른 도시공간특성 분석에 관한 연구”. 국토계획. 37(1), 181-191

12) 박종철 (1989). “목포시가지형성과정과 도시계획의 영향”. 목포대학교 대학원 석사학위논문

13) 이경찬 (1992). “필지체계를 통해서 본 도시공간구조의 변화특성에 관한 연구”. 서울대학교 대학원 석사학위논문

14) 주상민 (2004). “도시공간에서의 가로블록 구성방식의 유형 및 특성에 관한 연구 : 강남대로 및 테헤란로 주변 가로건축물을 중심으로”. 중앙대학교 대학원 석사학위논문

15) 강수정 (2012). “서울강남의 도시블록들의 유형과 변천에 관한 연구”. 한양대학교 대학원 석사학위논문

천과정에서 주거유형, 간선도로, 공공시설과 같이 촉매제 역할을 하는 요인들이 블록형태에 영향을 주었다고 규정하고 블록들의 유형화를 결과로 도출해내었다. 강남지역의 도시형태 관련 선행연구들의 한계는 모두 가구(블록)단위까지의 연구였다는 점이 특징이다.

선행연구들을 종합해보면 필지의 형태, 규모, 정형성 등과 같은 기반요소가 그 위에 위치하는 건축물의 특성과 같은 충전요소에 막대한 영향을 끼치는지 알 수 있다. 또한, 필지에 관한 도시형태 연구는 구시가지의 과거부터 지금까지의 시계열적 변천과정에 집중되어왔고, 신시가지로 계획된 강남지역의 도시형태 연구들은 도시블록, 가로블록 등 여러 가지 형태유형학적 연구들이 있었지만, 필지단위까지의 세밀한 분석은 이루어지지 않았다.

이에 본 연구는 강남 슈퍼블럭 지역 내에서의 기본분석단위를 필지단위로 설정하고, 필지의 변천과정과 합필 및 분필의 과정들을 분석하여 특성을 도출하고자 한다. 또한, 새롭게 정의한 ‘접도불량필지’라는 기반요소가 충전요소인 건축물의 특성 및 오픈스페이스에 어떤 영향을 주었는지 규명하고자한다.

3절 강남지역 형성과정

1) 간선도로와 강남 슈퍼블럭 구조의 형성

■ 영동토지구획정리사업

영동토지구획정리사업은 영동1지구와 영동2지구로 나누어지는데, 영동1지구는 1968년, 영동2지구는 1971년에 각각 사업이 시작되었다. 영동1지구의 사업 목표는 경부고속도로 용지를 무상으로 확보하기 위해 고속도로 건설예정지와 주변지역을 대상으로 하였다. 영동2지구는 강북지역의 인구과밀 해소를 목적으로 신시가지 건설을 위해 사업이 시행되었다.¹⁶⁾

영동지구 계획은 도시형태를 구성함에 있어서 크게 두 가지 물리적 특징이 있다. 첫째, 격자형 가로계획으로 너비 40~70m의 넓은 간선도로를 축으로 하는 슈퍼블럭 구조를 시도하였다. 영동 1·2지구에는 영동대로, 강남대로, 테헤란로, 언주로, 도산대로, 사평로 등 너비 40m 이상의 넓은 간선도로로 격자형 도로체계를 이루고 있다. 당시 강북의 을지로의 너비가 20m이었던 것에 비하면 획기적인 시도였다. 둘째, 필지의 최소면적을 50평(165㎡) 이상으로 설정하였다. 당시 건축법 시행령 상에서의 최소 대지면적은 27평(90㎡)이었는데, 영동지구에서는 이상적인 신시가지 조성을 위해서 최소면적기준을 확대한 것으로 획기적인 시도였다. 상업지역은 필지의 최소면적을 100평으로 규정하였지만, 이후 테헤란로 도시계획 등 지구단위계획을 통해서 대규모 필지로 합필되었다. 아파트지구의 경우에는 200평으로 규정되어 소규모의 아파트 단지들이 많이 조성되었다.

16) 서울특별시 (2010). “영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안”. p25



[그림 2-8] 영동토지구획정리사업지구 경계
(출처 : 서울토지구획정리백서, 1966)

■ 아파트지구 지정

단독주택만으로는 주택공급에 어려움이 있다고 판단한 서울시는 1975년 8월 건설부에 아파트지구의 신설을 요청하였다. 이에 따라 1976년 1월 「도시계획법 시행령」에 아파트지구가 신설되었고, 1976년 8월에는 11개의 아파트지구가 지정되었으며, 영동지구 전체 면적의 1/4에 가까운 공간이 아파트지구로 지정되었다. 1976년 12월 서울시는 「영동아파트지구 개발기본계획」을 수립하였고, 서울시와 공공기관이 직접 나서서 영동지구의 개발을 촉진하기 위해서 추진되었다. 영동아파트지구는 근린주구 개념을 도입하여 개발하려고 노력했으나, 이미 영동토지구획정리사업으로 간선가로망이 형성되어있어서 근린주구 계획을 제대로 실현하는데 한계가 있었다.

아파트지구는 대지 200평 이상에 건축바닥면적 100평 이상, 건축물 높이는 5~12층, 건폐율 20% 이하를 기본계획으로 진행하였다.¹⁷⁾ 아파트지구임에도 불

17) 서울특별시. (2010). “영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안” . p47

구하고 규모에 맞지 않는 소규모 필지가 많은 것은 토지구획이후 한지가 끝난 후 아파트지구를 지정했기 때문이다.



[그림 2-9] 영동 아파트지구 (출처 : 서울시, 1977)

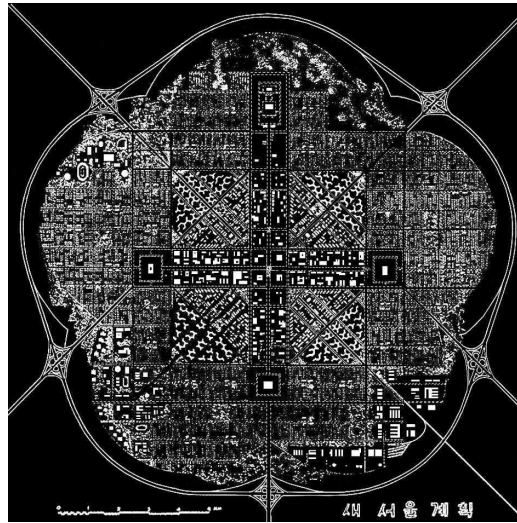
■ 테헤란로 도시설계

주요 간선도로변과 중심지에 상업위락시설을 건설하였다. 대지최소면적 100평 이상, 건물바닥면적을 40평 이상, 건축물 높이를 3층 이상의 기준을 적용하였다. 테헤란로는 강동, 송파까지 이어지는 중심가로로 이후 상업지역으로 지정되었다.

2) 서울시의 강남개발계획

■ 새서울백지계획

1966년 8월 서울시는 ‘새서울백지계획’을 발표하였는데, 가장 특징적인 부분은 무궁화 모양을 바탕으로 미국의 워싱턴 D.C.를 모델로 한 부분이다. 무궁화 모양의 순환방사선 가로망을 바탕으로 행정부, 입법부, 사법부를 배치하고, 다양한 형태의 주거단지들과 도심에서 뻗어나가는 5개의 가로망 등의 특징으로 이후 도시계획에 많은 영향을 미쳤다.



[그림 2-10] 새서울백지계획의 청사진
(출처 : 공간, 1966년 11월호)

■ 1966년 서울도시기본계획

1966년 서울시는 대한국토도시계획학회에 의뢰하여 서울도시기본계획을 수립하였다. 주요 내용으로는 서울 도시 내 기능분산을 위해서 입법부를 남서울, 사법부를 영등포, 행정부를 용산에 입지하도록 제안하였다. 또한 영동지구는 3개 주요 부도심 중 하나로 지정되어서 상업 및 업무지역으로 분류되었다.

■ 남서울개발계획

남서울개발계획은 영동지역에 60만 명이 거주할 수 있는 신시가지를 개발하는 것을 목표로 계획되었고, 이에 영동지구 개발의 윤곽이 잡혔다. 계획에 특징으로는 효과적으로 인구를 유치하기 위해 상공부, 한국전력 등 12개의 국영기업이 입주할 종합청사를 신축하고, 이에 근무하는 직원들이 거주할 수 있는 주택용지를 확보하는 것이다. 특히, 현대적인 신시가지를 조성하기 위하여 상하수도, 도로 및 공원녹지와 학교, 위락시설과 같은 기반시설을 우선적으로 유치하는 방법을 구상하였다.

■ 3핵도시 구상

1977년 4월 서울시는 기존 서울 4대문 안의 단핵도시심으로 이루어진 서울의 중심기능을 3개의 핵으로 나누어 계획한다는 ‘서울도시기본구상’을 발표하였다. 국가의 중심기능을 하는 강북도심, 영동포와 여의도의 영등포도심은 수도권권의 산업중심, 서울의 금융 및 업무기능을 담당하는 영동중심으로 기능분산을 시도하였다. 인구 분산은 강북권 400만 명, 영등포권 230만명, 영동권 170만 명으로 계획되었다.¹⁸⁾

18) 손정목 (1999). “다핵도시 구상의 파급효과-강남개발이 마무리되는 과정”. 「국토」. 통권213호.

4절 분석의 틀

1) 도시조직 구성요소를 통한 강남 슈퍼블럭 현황 분석

이론적 고찰을 통해 도시조직의 구성요소를 가로, 필지, 건축물로 나누어 강남 슈퍼블럭 지역의 현황을 분석한다. 가로의 경우, 도로폭을 기준으로 도로를 분류한다. 필지의 경우, GIS 분석을 통해 필지 규모별 현황, 필지와 가구와의 관계를 파악하는 필지열의 분석을 진행한다. 마지막으로 건축물의 경우, 마찬가지로 GIS 분석을 통해 건축물 용도, 층수, 노후도를 파악한다. 이에 따라 점도불량필지의 통계치와 대상지 전체의 통계치를 비교·분석하여, 점도불량필지의 영향에 대해서 결과를 도출한다.

2) 강남 슈퍼블럭 지역의 주요 변화 분석

주요 변화를 인구·사회적변화, 용도 및 제도의 변화, 필지구조의 변화로 크게 세 개로 나누어 분석을 진행한다. 인구·사회적변화의 경우 통계청의 인구 자료 및 강남구 통계연보 자료를 통해 정량적인 변화를 파악하고, 과거 문헌 자료조사 및 주민 인터뷰를 통해 그 변화를 파악한다. 용도 및 제도의 변화의 경우 국내 용도지역지구제가 어떻게 변해왔는지, 도시계획법과 관련 법제의 변천과정을 고찰한다. 마지막으로 필지구조의 변화는 기준년도를 1974년, 1989년, 2018년으로 설정하고 인쇄된 지적자료들을 연속지적도(CAD FILE)로 복구하여 비교·분석하여 그 변천과정에서의 특성을 파악한다.

3) 점도불량필지 추출 및 유형화

2018년 연속지적도를 활용하여 앞서 정의한 점도불량필지의 기준에 맞는 필지를 추출한다. 이에 점도형태에 따른 유형을 분류하여 각 유형별 특성을 파악한다.

제3장 강남 슈퍼블럭 현황 및 접도불량필지 유형화

1절 강남 슈퍼블럭 내 도시조직 현황

1) 가로 및 교통 현황

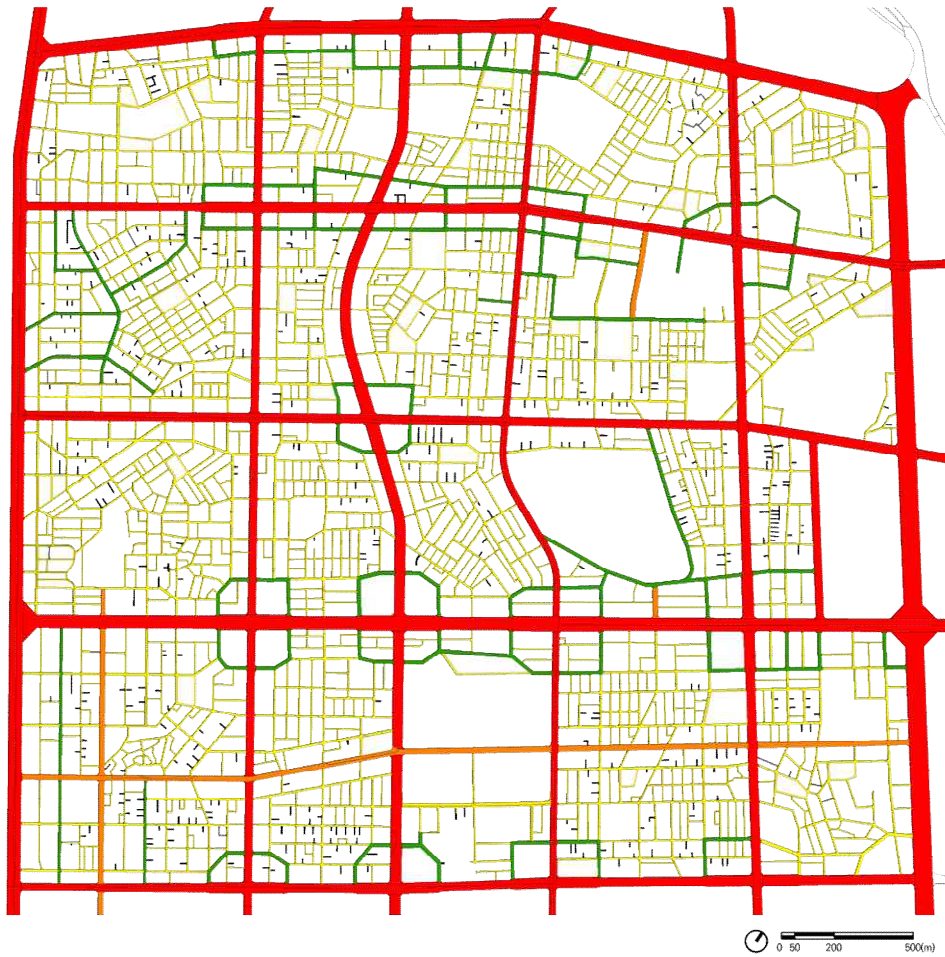
대상지는 도심 내 주요 간선도로들이 만나는 교통의 요충지이다.

도로폭 40m 이상의 넓은 주간선도로(강남대로, 도산대로, 영동대로, 테헤란로, 언주로 등)를 축으로 격자형 가로망을 형성하고 있다. 40m 이상의 주간선도로는 보조간선도로 없이 바로 집산도로나 국지도로와 연결되어 있다. 이는 영동지구 개발 당시 감보울을 최소화하기 위해 보조간선도로를 개발할 여유가 없었기 때문이다.¹⁹⁾

슈퍼블럭 내부의 도로는 대부분 도로폭 6m-8m이며, 전체 도로면적 중 00%를 차지하고 있다. 도로의 형태의 경우 직선형·쿨데삭형·교차형·T자형·부정형이 우세하다. 서울연구원 자료에 따르면 토지구획정리사업으로 인한 격자형 주거지역의 도로형태 특성을 볼 때, 필지로 접근하는 도로는 직선형·쿨데삭형·부정형이 우세하며 소가구의 경우 교차형과 T자형 도로, 중가구는 교차형 도로가 우세하다고 말한다. 이에 대상지도 살펴본 결과 이와 같은 특성을 가진 것을 알 수 있다. 도로 및 가구의 형태가 균질적이기 보다는 혼합적인 구조로 되어 있는데, 이는 영동토지구획지구 개발 당시 공사비를 절약하기 위해 기존 지형을 최대한 고려하여 도로 및 토지가 구획되었기 때문에 이와 같은 도로 및 가구의 도시형태 구조가 형성되었다.²⁰⁾

19) 서울특별시. (2010). “영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안” . p49

20) 손정목. (2010). “서울도시계획이야기” . 한울



- (도로폭)
- 25m 이상
 - 12~25m
 - 8~12m
 - 4~8m
 - 막다른 도로

[그림 3-1] 대상지 도로체계 현황도

2) 필지 현황

■ 필지열

가구(Block)는 도시구조를 만드는 가로체계에 의해 형성되는 필지의 집합이며, 필지열, 규모, 형태 등의 특성을 갖는다. 가구와 필지의 관계에서 필지열을 분석하는 것이 중요한 이유는 3열 이상의 필지열을 갖는 가구에서 점도불량필지가 나타나기 때문이다. 아파트 단지 및 공원과 같이 하나의 필지가 대규모 가구가 된 유형, 1열 가구 및 2열 가구, 그리고 2열 가구에서 변형된 가구 유형, 마지막으로 점도불량필지가 나타나는 3열 이상의 과다열 가구로 분류하여 대상지를 분석하였다.

그 결과, 강남 슈퍼블럭 대상지 내 전체 가구 수 1,302개 중 2열 가구의 수는 169개로 36%의 비중을 차지하고 있다. 이와 같은 수치가 나오는 이유는 개발 당시 토지구획정리사업에 의하여 형성된 격자형 도시조직은 1934년 일본에서 도입된 표준가곽도를 기준으로 적용되었기 때문에, 격자형 가로망에서 막다른 도로나 골목길과 도로 없이 개별 필지로 접근 가능한 2열 가구가 대부분이다.²¹⁾

그럼에도 불구하고 제일 많은 비중을 차지하는 가구는 과다열 가구이다. 과다열 가구의 수는 476개(37%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 이와 과다열가구의 수가 높은 수치를 갖게 된 이유는 크게 두 가지가 있다. 첫째, 감보율로 인해 크게 구획된 가구이다. 1960년대 영동토지구획정리사업 시기에 광로와 대로 확보를 위해서 상당히 높은 감보율이 적용되었고, 도로를 더 세분하여 가구를 분할하면 토지소유자의 부담이 커지기 때문에 비교적 큰 규모의 가구가 구획되었다. 둘째, 환지의 방법이 과거 토지구획정리사업의 방식인 평가식 환지가 아닌 면적식 환지방법을 이용했기 때문이다. 기존 필지의 위치와 면적에 따라 환지위치와 환지 면적이 정해졌기 때문에 개발 전의 토지 면적과 위치를 기준으로 다양한 크기의 필지들이 구획되었다. 환지 이후 큰 규모 필

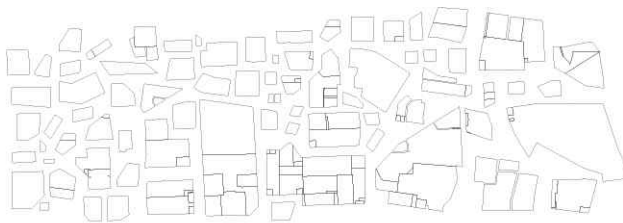
21) 박병주 (1986). “주택지 획지 및 가구의 적정규모 설정에 관한 연구” . 국토계획. p120

지의 소유자들은 매매에 용이할 수 있도록 필지를 세분화 하였고, 이 과정에서 다양한 규모와 형태의 필지들이 등장하게 된다.

[표 3-1] 필지열 기준 가구 분포 현황

구 분	개 수	비율 (%)
대규모 가구	78	6%
1열 가구	91	7%
2열 가구	469	36%
2열 변형가구	188	14%
과다열 가구	476	37%
합 계	1,302개	100%

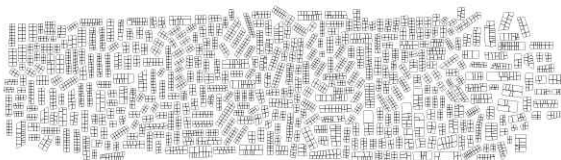
대규모 가구



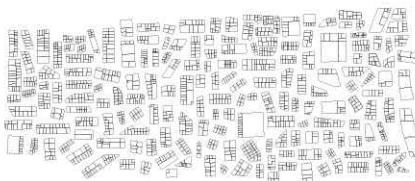
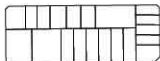
1열 가구



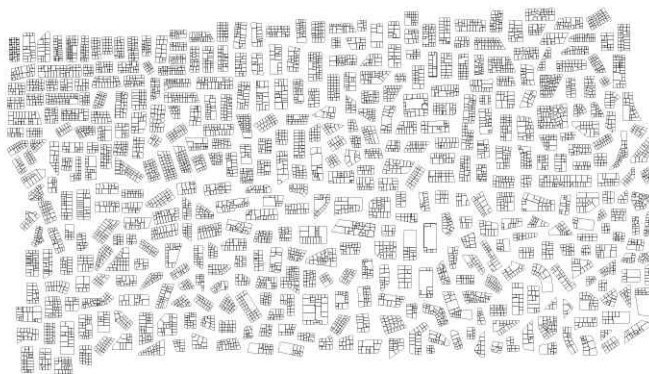
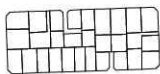
2열 가구



2열 변형 가구



과다열
가구



[그림 3-2] 대상지 내 필지열 기준 가구 분류

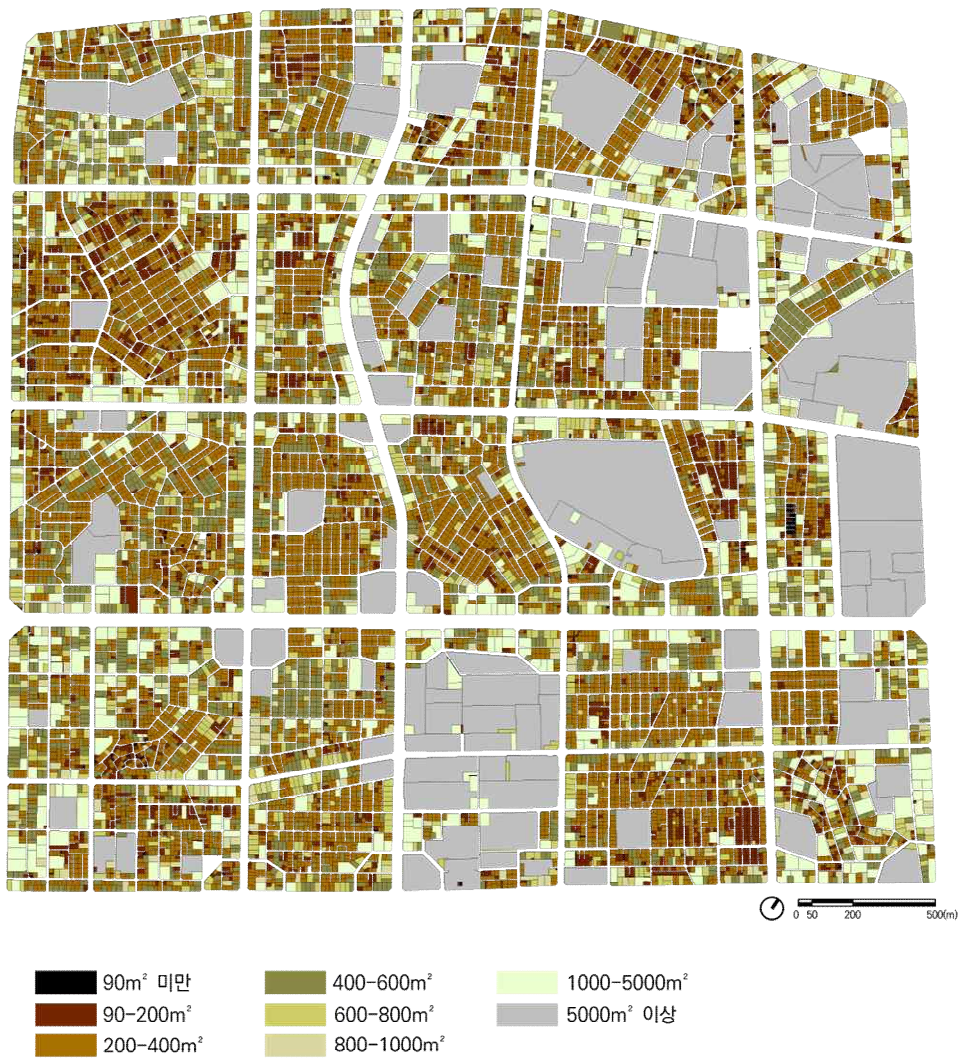
■ 필지 면적

면적 90㎡ 이하의 과소필지는 2.16%이며, 면적 90~600㎡의 필지는 84.54%로 대상지내에서 대부분의 비중을 차지하고 있다. 서울 시내 다른 지역보다 비교적 큰 규모의 필지가 많이 분포되어 있는 이유는 영동토지구획정리사업 당시 대지의 최소면적을 50평 이상으로 규정하였기 때문이다. 주거전용지역은 70평 이상, 주거지역은 50평 이상으로 토지구획을 진행했기 때문에 현재까지의 평균적인 필지의 면적의 영향이 미친다. 면적 5000㎡ 이상의 필지는 대부분 아파트단지나 대규모 공원으로 형성되어 있다.

강남지역은 계획 당시 최소대지면적을 50평으로 제한했기 때문에 200~400㎡의 필지가 50% 이상을 차지한다. 주요도로변의 필지는 400~1000㎡의 크기를 나타내며, 아파트 단지의 필지는 대부분 1,000~5,000㎡ 정도이다. 주요도로를 따라 조성된 필지의 크기는 내부주택가보다 큰 400~1,000㎡이다.

[표 3-2] 필지 면적 별 필지 수 및 비율

구 분	필지 수	비율 (%)
90㎡ 이하	347	2.18 %
90-200㎡	2,456	15.45 %
200-400㎡	8,543	53.76 %
400-600㎡	2,436	15.33 %
600-800㎡	892	5.62 %
800-1000㎡	370	2.33 %
1000-5000㎡	714	4.49 %
5000㎡ 이상	132	0.84 %
합 계	15890 필지	100%



[그림 3-3] 대상지 필지 면적 현황

3) 건축물 현황

대상지의 건축물 용도를 살펴보면, 제일 먼저 눈에 띄는 부분은 테헤란로 주변의 업무시설이 밀집된 지역이다. 업무시설은 전체 건축물 중 7.82%를 차지하고 있고, 테헤란로, 강남대로, 영동대로와 같은 주요 간선도로변을 따라 분포되어 있다. 단독주택 및 공동주택과 같은 주거시설은 전체 건축물 중에 약 50%를 차지하고 있고, 슈퍼블록 내부의 대부분 위치하고 있다. 여기서 단독주택은 단층주택 및 다가구주택까지 포함한 개념이며, 공동주택의 경우 다세대주택, 연립주택 및 아파트까지 포함된 개념이다. 또한, 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설은 슈퍼블록의 외부에서부터 내부까지 고르게 분포되어 있다. 주거기능을 보조할 수 있도록 학교와 같은 교육연구시설과 대형백화점과 같은 판매시설이 슈퍼블록 및 아파트 단지 블록 마다 설치되어 있다.

대상지의 건축물 노후도의 분포 패턴을 살펴보면, 10-20년 된 건축물이 30.76%, 20-30년 된 건축물이 34.96%로 제일 많은 비율을 차지하고 있다. 눈에 띄는 패턴으로는 30년 이상 된 건축물은 대부분은 주요 간선도로변을 따라 분포되어 있고, 1종 전용주거지역에 밀집되어 있다. 이는 건축물용도와 관련이 있는데, 근린생활시설을 포함한 상업시설은 특성상 재건축 및 재개발이 다른 용도에 비해 어렵기 때문에 이와 같은 패턴이 나왔다고 해석할 수 있다. 이와는 대조적으로 테헤란로 주변 고층빌딩이 즐비한 업무시설 밀집지역의 경우에는 30년 이상 건축물이 거의 분포되지 않는데, 이는 지구단위계획으로 진행된 테헤란로 변 도시설계지역으로 확정고시가 난 시점이 1987년이기 때문이다.

대상지의 건축물 층수를 살펴보면, 1-2층의 건축물들은 주로 국기원 주변 고급단독주택지와 대치2동, 그리고 경기고등학교 주변에 분포되어 있다. 이는 용도지역과 관련되어 있는데 모두 제1종 전용주거지역으로 지정된 지역이다. 3-4층의 건물들은 전체 건축물 중에 36.34%를 차지하고 있고, 대부분의 지역에 고르게 분포되어 있다. 5-7층 규모의 건물들은 주요 도로변에 위치하여 있고, 8층 이상의 건물들은 테헤란로와 같은 주요간선도로에 밀집되어 있고, 아파트 단지로 분포되어 있다.

[표 3-3] 건축물 용도 현황

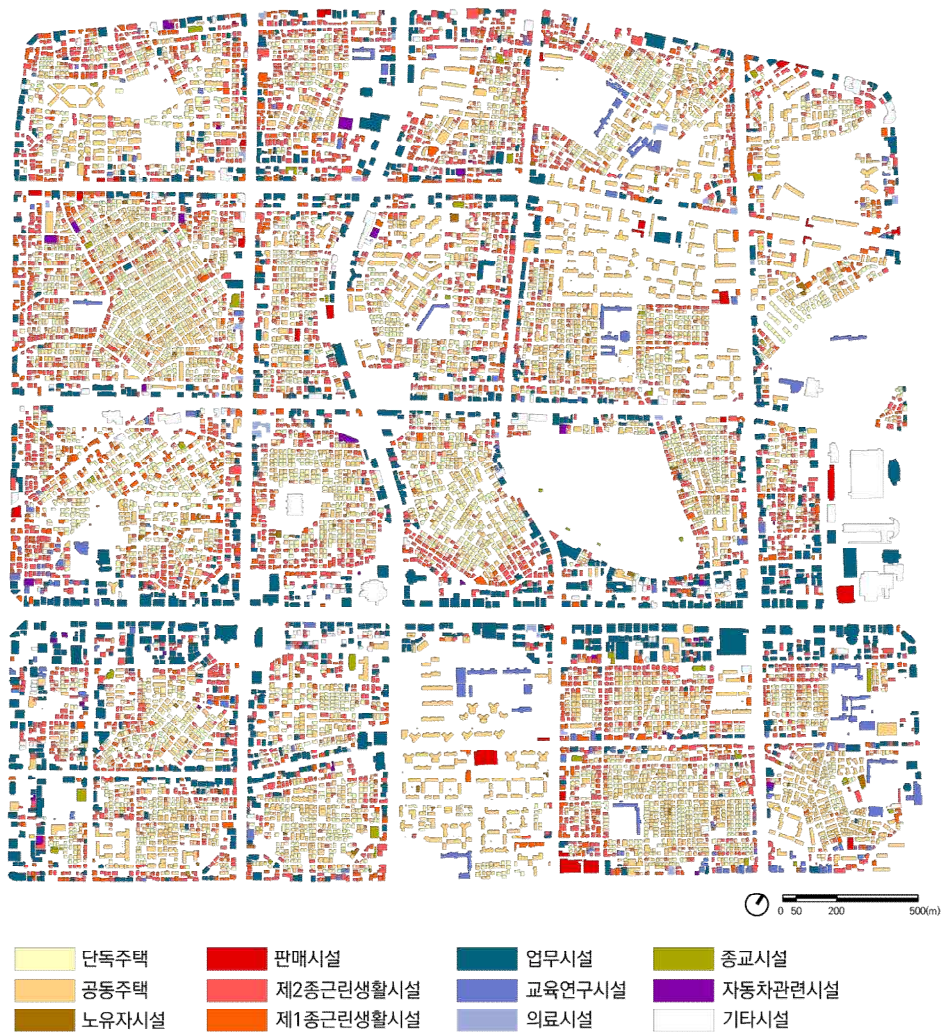
구 분	건물동수	비율(%)	구 분	건물동수	비율(%)
단독주택	4,318	28.92%	노유자시설	50	0.33%
공동주택	3,023	20.25%	교육연구시설	192	1.28%
업무시설	1,168	7.82%	의료시설	29	0.19%
판매시설	32	0.21%	종교시설	48	0.32%
제1종 근린생활시설	1,313	8.79%	자동차 관련시설	37	0.24%
제2종 근린생활시설	3,061	20.50%	기타시설	1,655	11.08%

[표 3-4] 건축물 노후도 현황

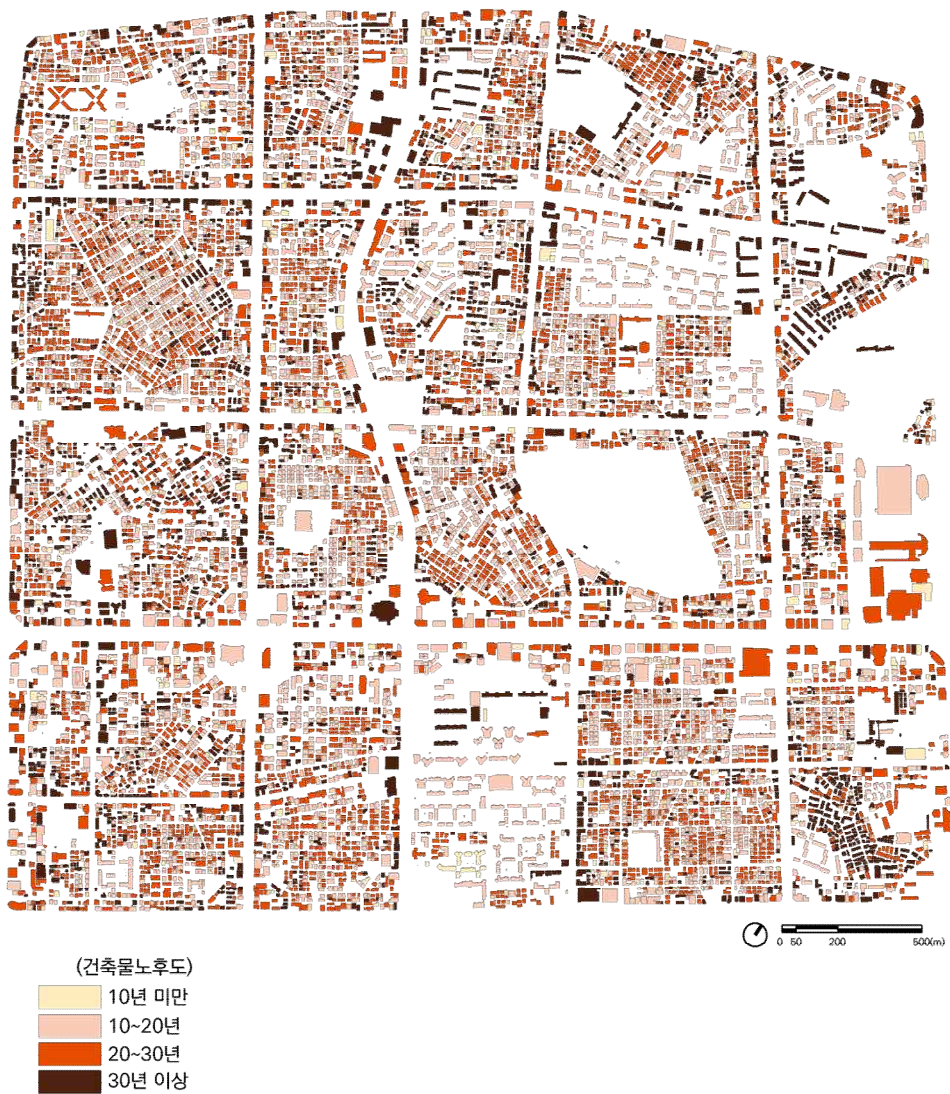
구 분	건축동수	비율 (%)
10년 미만	5,53	3.70%
10-20년	4,592	30.76%
20-30년	5,222	34.98%
30년 이상	3,079	20.62%
조회 불가	1,480	9.94%
합 계	14,926	100%

[표 3-5] 건축물 층수 현황

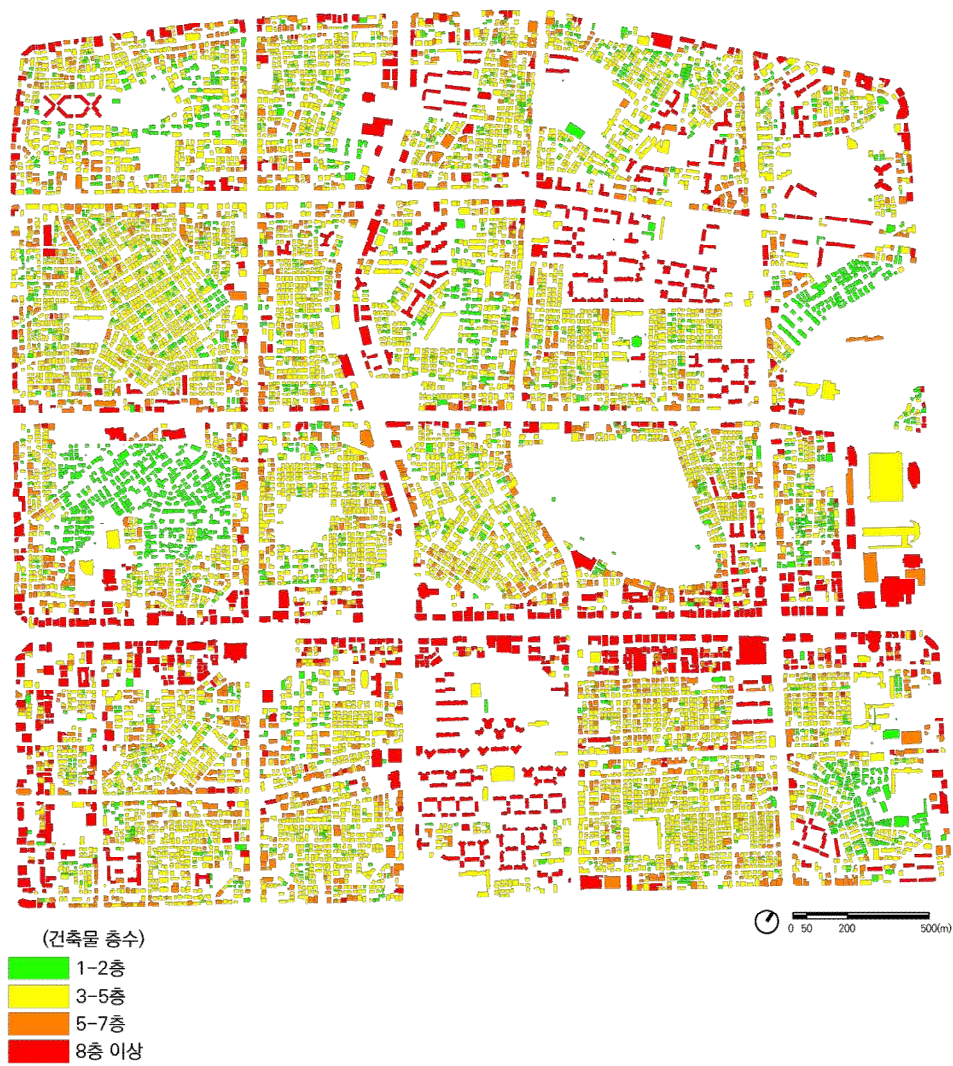
구 분	건축동수	비율 (%)
1-2층	2,341	15.68%
3-4층	5,425	36.34%
5-7층	3,971	26.62%
8층 이상	1,051	7.04%
조회 불가	2,138	14.32%
합 계	14,926	100%



[그림 3-4] 대상지 건축물 용도 현황



[그림 3-5] 대상지 건축물 노후도 현황



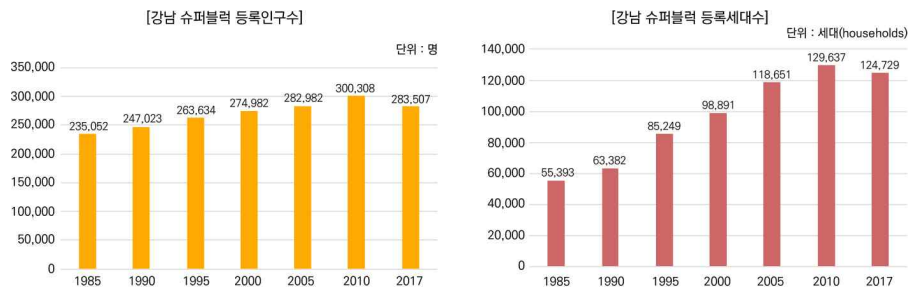
[그림 3-6] 대상지 건축물 층수 현황

2절 강남 슈퍼블럭의 주요 변화

1) 인구 사회적 변화

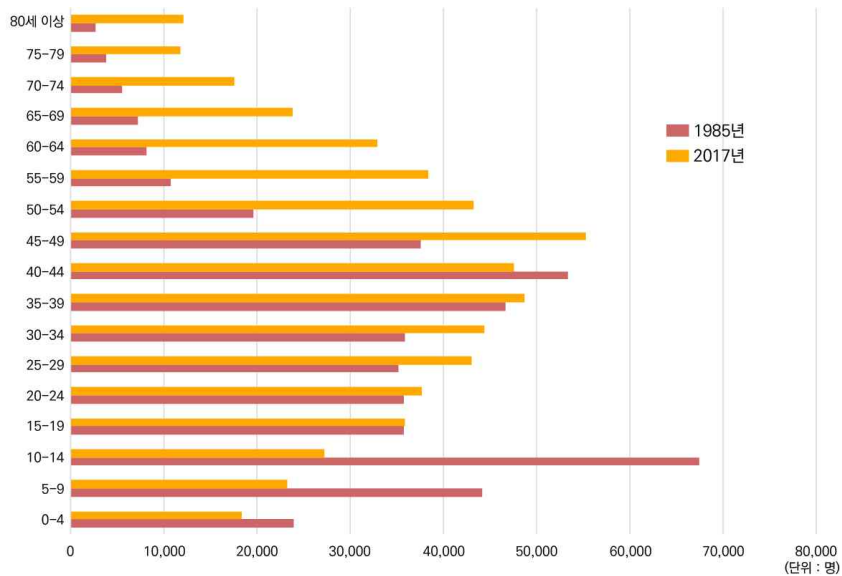
강남 슈퍼블럭 지역에 해당하는 인구자료는 대상지에 해당하는 행정동인 논현동, 청담동, 삼성1·2동, 역삼1·2동, 대치1·2·4동을 기준으로 자료를 취합한 것이다. 강남구 통계연보가 작성되기 시작한 1985년부터 2017년까지의 인구자료를 5년 단위로 정리하였다.

강남 슈퍼블럭 지역의 과거 약 30년간 인구변화 추이를 살펴보면, 전체 연평균 증가율은 0.58%로 큰 인구증가는 없었다. 세대수의 경우 1985년 55,393세대에서 2017년 124,729세대로 약 2배 이상 급증한 것을 알 수 있고, 이에 세대당 인구수가 1985년 4.24명에서 2017년 2.27명으로 대폭 감소하였다.



[그림 3-7] 강남 슈퍼블럭 등록인구 및 등록세대 추이 (강남구 통계연보 참고)

2017년 강남 슈퍼블럭 지역의 연령별 인구구조 현황을 살펴보면 유소년인구인 0~14세 인구비율은 12.3%, 생산가능인구인 15~64세는 76.1%이며, 노령화인구인 65세 이상은 7.4%로 나타나고 있다. 1985년과 비교하여 변화추이를 살펴보면, 0~14세 인구 비율은 1985년 28.6%에서 2017년 12.3%로 2.32배로 대폭 감소한 반면 생산가능인구는 1.13배, 노령화인구는 1.85배 증가하였다.



[그림 3-8] 강남 슈퍼블럭 지역 연령별 인구구조 변화 (강남구 통계연보 참고)

[표 3-6] 강남구 주택 점유형태별 가구(단위 : 가구)

구 분	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
자가주택	105,625	67,686	74,726	70,311	69,529	68,259	72,164
전세	54,248	39,288	55,961	65,293	62,022	67,642	59,588
보증부월세	18,514	8,086	19,355	30,695	47,167	56,878	63,315
무보증부월세	-	7,233	1,005	1,839	3,511	5,231	8,703
사글세	-	-	593	579	770	706	674
무상	5,213	6,433	2,931	2,357	3,021	2,249	6,943
합 계	183,600	128,726	154,571	171,076	186,020	200,965	211,387

개발 당시 시점인 1985년과 2015년의 주택 점유형태를 알아보면 시민들의 수요가 어떻게 변화했는지 쉽게 알 수 있다. 표3-7에서 보듯, 전체 가구의 수는 30년이 지났지만 큰 폭의 성장이 없었지만, 두드러지는 변화는 자가 1985년 자가 주택가구의 비율은 57.5%로 절반이 넘는 수치이지만, 2015년의 자가 주택가구의 비율은 34.1%로 감소하였다. 또한, 보증부월세 가구의 비율은 1985

년 10.1%에서 30.1%로 약 3배 가까이 증가하였다. 이는 강남이 점점 도심화가 진행되고, 1인가구의 증가, 원룸 수요의 증가 등 여러 요인들로 인해 늘었다고 할 수 있다.

이와 같은 통계 수치가 나타나는 바는 강남 슈퍼블럭 지역의 개발초기 주민들과 현재 주민들의 인구구조 및 인구사회적 성격이 다르다는 것이다. 그 특성을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 개발 당시의 주민들은 중산층 가족단위의 가구 형태가 많았다.

둘째, 현재 사람들은 40-50대의 장년인구가 많이 거주하고 있고, 20대의 인구가 많은 것은 다양한 서비스업의 집중으로 젊은 층의 고용이 많기 때문이다.

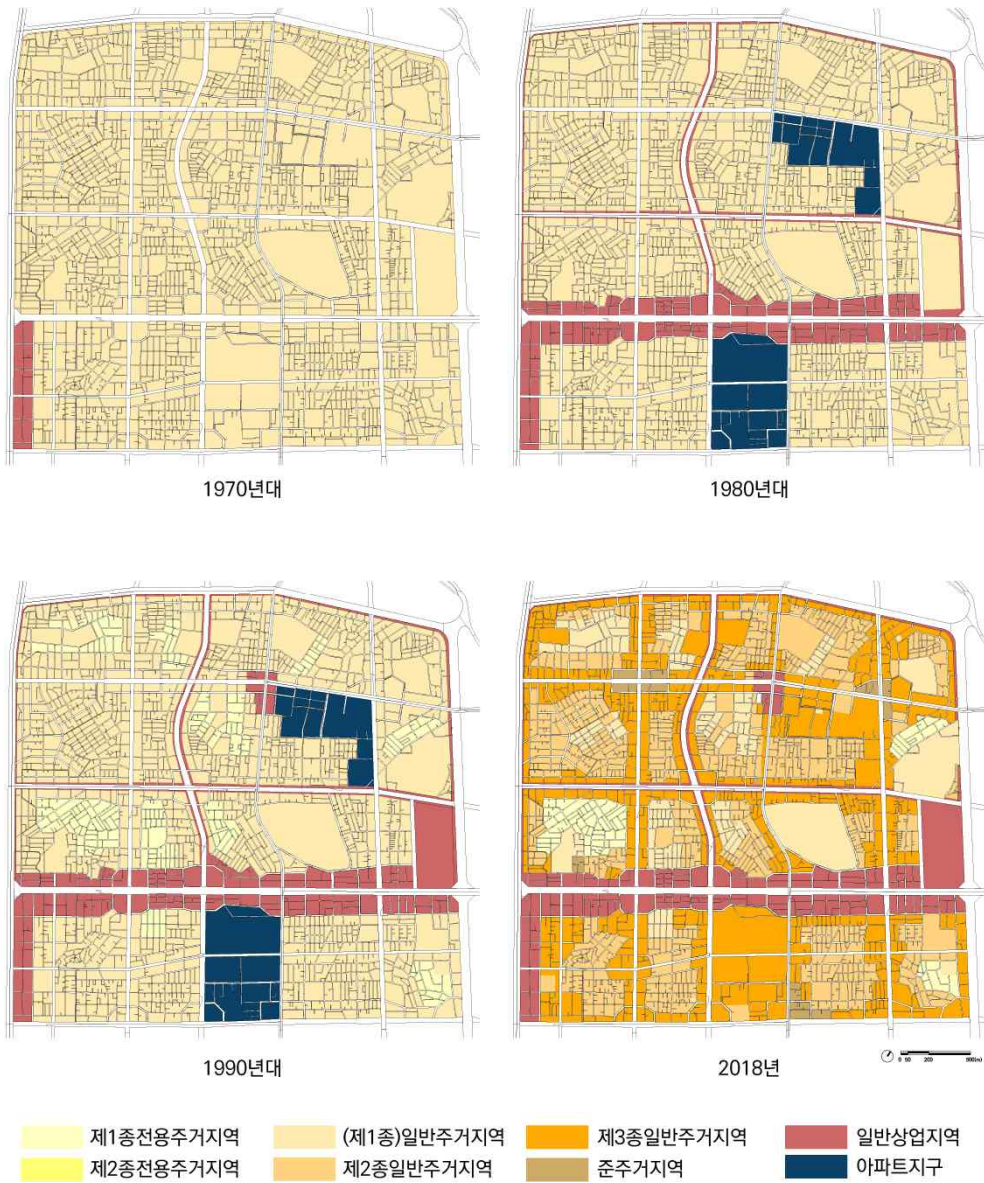
2) 용도 및 제도의 변화

강남 슈퍼블럭 지역에 적용된 용도지역지구제는 서울의 성장 및 시가지 확장에 따라 계속해서 바뀌어 갔다. 도시가 변함에 따라 토지이용방법이 계속 달라지기 때문이다. 강남 슈퍼블럭이 포함된 영동지구의 토지이용은 토지구획정리사업시기에는 일반주거지역과 일반상업지역 두 가지로만 계획되었다. 당시 도시계획법에 의하면 주거지역, 상업지역, 녹지지역, 공업지역 이렇게 4가지로 분류되는데, 영동지구에 대부분은 주거지역으로 계획되었고, 강남역 부근에 부분적으로 상업지역이 지정되었다.

1973년 건축법이 개정되면서 일반주거지역이 전용주거지역, 준주거지역, 일반주거지역으로 세분화 되었다. 이는 도시가 성장함에 따라 밀도를 조절하기 위한 의도로 보인다. 폭발적인 주택수요로 인해 1976년 아파트지구지정이 되어 대상지 내에서는 현재 역삼2동 부근과 논현2동 부근이 아파트지구로 지정되었다. 1986년에는 테헤란로 가로변이 도시설계지역으로 지정되어 테헤란로 부근의 업무지구의 밀도를 관리하기 시작했다.

2002년에는 용도지역이 더 세분화 되는데, 주거전용지역이 1, 2종 주거전용지역으로, 일반주거지역은 1, 2, 3종 일반주거지역으로, 그리고 준주거지역으로 더 세분화 된다. 시간이 지남에 따라 다양한 수요와 밀도를 정교하게 관리하기 위해 이와 같이 발전해왔다.

현재 강남 슈퍼블럭의 토지이용은 간선가로변으로는 상업·업무기능이 입지하고, 슈퍼블럭 내부의 단독주택지역으로 점차 상업의 기능이 확대되는 양상을 보이고 있다.



[그림 3-9] 용도지역 변천과정

3) 필지구조 변천과정

영동지구는 1968년 개발이 시작되어 1988년 사업이 완료될 때까지 급속하게 성장하였다.²²⁾ 그렇기 때문에 필지구조의 변천과정을 살펴보기 위해서는 정확한 시점에서의 비교가 필요하다. 또한 필지구획을 알 수 있는 과거 지적도 정보의 한계가 있기 때문에 변천과정을 비교할 시점을 정하는 것이 중요하다. 그렇기에 토지구획이 끝난 시점인 1974년, 강남 영동지구의 사업이 완료된 1988년에서 1년이 지난 1989년, 그리고 마지막으로 현 시점인 2018년 지적도를 비교하여 변천과정을 분석하였다.

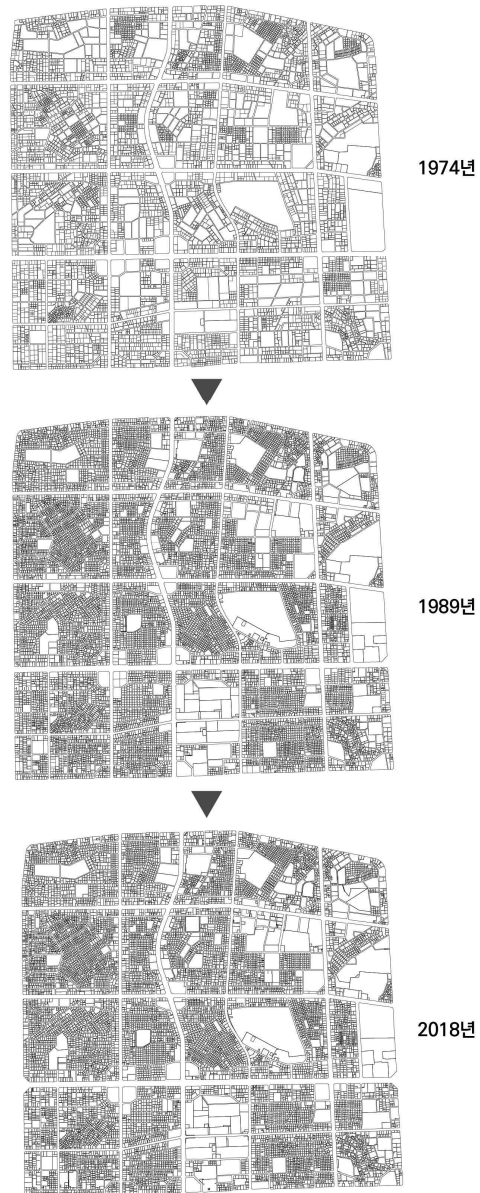
[그림 3-11]에서 보는 것과 같이 1974년 지적도와 1989년 지적도를 비교해보면 상당히 많은 변화가 있음을 알 수 있다. 토지구획정리사업 직후인 1974년 당시의 가로와 가구 단위의 구획으로 인해 도시형태는 거의 다 이루어졌다. 그렇기에 1974년과 2018년의 가로 및 가구 형태를 비교해도 차이가 거의 없기 때문이다. 하지만 가구 안에서의 필지들은 변화가 매우 심했다.

가장 큰 특징은 1974년 지적도에서는 매우 큰 규모로 구획되었던 필지가 개발이 진행됨에 따라 세분화되면서 1989년 지적도에서 보듯 보다 더 복잡한 필지구조가 형성된다. 면적식 환지방법으로 인해 구획된 대형필지들은 각각 다른 방식으로 분필되면서 다양한 크기의 필지들이 생겨나기 시작했다. 일제 강점기 때의 시가지할 표준도에 따라 토지구획정리사업에서 가구를 형성할 때 2열을 표준으로 분할하지만, 강남 슈퍼블럭 지역은 비교적 크게 구획된 가구 안에서 3열 이상의 과다열가구가 등장하게 된다. 이에 각 필지는 건축법 상도로와 면해야 되기 때문에, 이때 접도불량필지가 생겨나게 된다.

1989년 지적도와 2018년 지적도를 비교해보면 분필보다는 합필의 패턴이 더 우세한 것을 알 수 있다. 1989년과 2018년 사이는 강남 슈퍼블럭 지역이 단독주택에서 다세대 및 다가구 주택으로 변모하고, 테헤란로 도시설계 및 아파트지구 지정으로 고층화 및 과밀화 되는 시기이다. 그렇기 때문에 기존의 단독주

22) 서울특별시. (2010). “영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안” . p52

택필지들이 합필화 되면서 보다 더 규모가 큰 필지와 건축물이 들어서게 된다.



[그림 3-10] 필지구조 변천과정

3절 접도불량필지의 유형화

1) 접도불량필지 현황

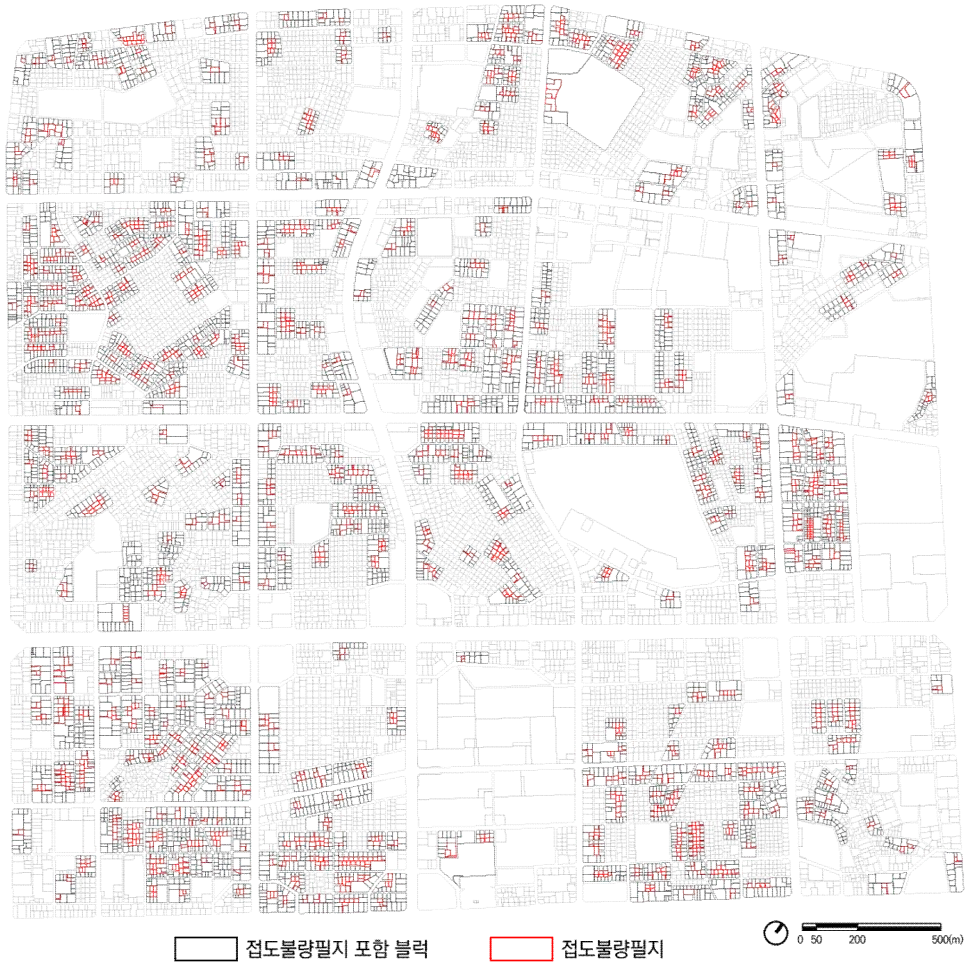
접도불량필지는 앞에서 정의한 바와 같이 필지에 면하는 도로의 수가 하나 이하 및 전면접도길이가 전체 필지면에 20% 미만인 필지이다. 3열 이상의 필지열을 갖는 과다열가구에서 주로 분포되어 있는데, 1열과 2열의 필지열을 갖는 가구(block)는 바로 필지로의 접근이 가능한데 비하여, 3열 이상 가구의 경우 내부필지는 별도로 막다른 도로 및 골목길을 설치해야 하므로 접도조건이 매우 열악하기 때문이다.

대상지의 전체필지 수 14,926개 중 접도불량필지의 수는 1,363개로 약 9.13% 정도의 수치이다. 접도불량필지의 평균 필지면적은 268.78m^2 로, 대상지 평균 필지면적 549.87m^2 보다 작은 필지로 구성되어 있음을 알 수 있다. 대부분의 접도불량필지는 큰 규모의 가구 안에서 분필되어 생겼기 때문에, 평균적으로 다른 필지들보다는 작은 경향을 나타내고 있다. 또한, 대상지 전체로 보면 1000m^2 이상의 아파트단지 및 공원 등이 있기 때문에 대상지의 평균 필지면적이 두 배 가까이 높은 수치로 나왔음을 알 수 있다.

대상지 전체와 접도불량필지의 건축물을 비교해보면 그 차이를 더 확실하게 알 수 있다. 대상지 전체의 평균 건축물 노후도는 21.89년이고, 접도불량필지의 위치한 건축물의 평균 노후도는 29.12년으로 대상지 건축물보다 평균적으로 더 노후화되어있다. 또한, 건축물용도를 살펴보면, 접도불량필지의 위치한 단독주택이 약 50%로 눈에 띄게 많이 차지하고 있다. 공동주택을 포함하여 76% 이상이 주거용도로 사용되고 있음을 알 수 있다.

[표 3-7] 대상지전체와 점도불량필지의 필지 및 건축물 비교

구 분		대상지 전체	점도불량필지	비 고
필지 수		14,926 필지	1,363 필지	
평균필지면적		549.87㎡	268.78㎡	
평균건축물노후도		21.89년	29.12년	
건축물 용도	단독주택	4,318 (28.92%)	774 (50.06%)	
	공동주택	3,023 (20.25%)	409 (26.45%)	
	업무시설	1,168 (7.82%)	61 (3.94%)	
	제1종근린생활시설	1,313 (8.79%)	72 (4.65%)	
	제2종근린생활시설	3,061 (20.5%)	209 (13.51%)	
	기타	2,043 (13.72%)	21 (1.39%)	
합 계		14,926 (100%)	1,546 (100%)	

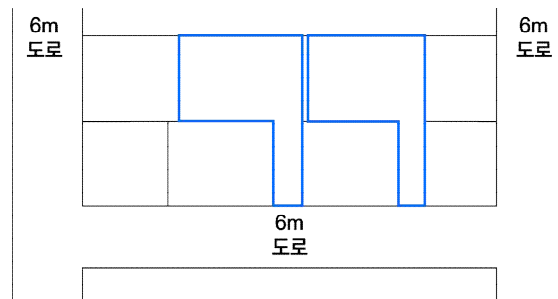


[그림 3-11] 점도불량필지 현황

2) 접도불량필지 유형

■ 자루형 필지

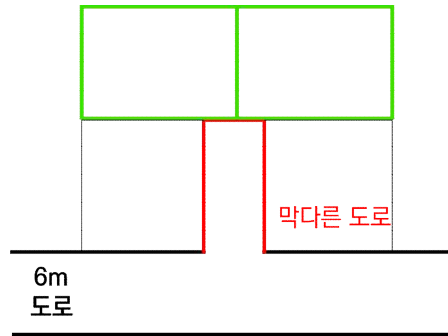
‘자루형 필지’는 맹지처럼 다른 필지에 둘러싸여 있지만 좁은 통로에 의해 도로와 닿아있는 필지를 의미한다. 「건축법」상 건축이 가능한 대지의 접도요건이 2m이상 도로에 접해야하기 때문에, 가구 내부에 있는 필지는 2m 이상의 좁은 통로로 도로에 접하고 있는 형태이다. 강남 슈퍼블럭 지역 내에서 접도불량필지의 수는 1361개 중 자루형 필지의 수는 602개로 44.2%의 비중을 차지한다. 접도불량필지 건축물 용도의 50%에 해당하는 단독주택들이 대부분 자루형 필지에 위치한다.



[그림 3-12] 자루형 필지 개념도

■ 막다른 도로에 면한 필지

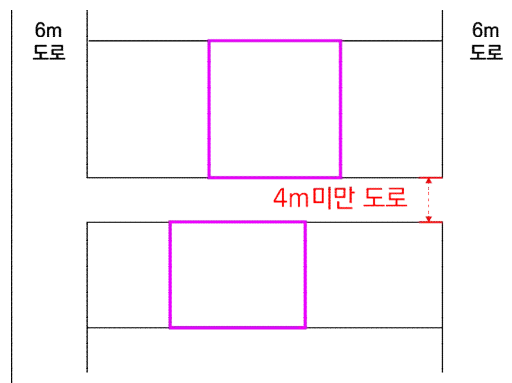
막다른 도로에 면한 필지는 가구 내부에 위치한 필지의 경우 가구내부로의 막다른 도로를 통해 접도요건을 충족할 수 있다. 강남 슈퍼블럭 지역 내에서 막다른 도로에 면한 필지의 수는 715개로 전체 접도불량필지에서 52.5%의 비중으로 가장 많이 차지하고 있다. 막다른 도로에 면한 필지는 비교적 자루형 필지보다 차량에 대한 접근이 용이하기 때문에, 필지에 위치한 건축물의 용도가 필로티형 다세대 주택, 일부 업무시설 및 근린생활시설 등으로 다양하게 분포하고 있다.



[그림 3-13] 막다른 도로에 면한 필지 개념도

■ 미접도필지(4m 이하도로 접도필지 포함)

강남 슈퍼블록 모든 필지는 건축물이 들어서 있기 때문에 법률상으로 미접도필지가 존재할 수 없다. 80-90년대 건축 당시 이에 건축한계선을 1m 이상 후퇴하여 도로와 면한 부분에 공지를 만들어 건축허가를 받은 것으로 추측된다. 하지만 현재 공간이용을 보면 필지와 도로의 경계선에 펜스 및 담장과 같이 공간을 분리해놓았기 때문에 결국 통행할 수 있는 가로의 폭은 4m 미만이다. 미접도필지는 대상지 내에서 총 44개로 접도불량필지에서 3.3%의 비중을 차지하고 있고, 미접도필지의 위치한 건축물의 용도는 대부분 단독 및 다가구 주택이다.



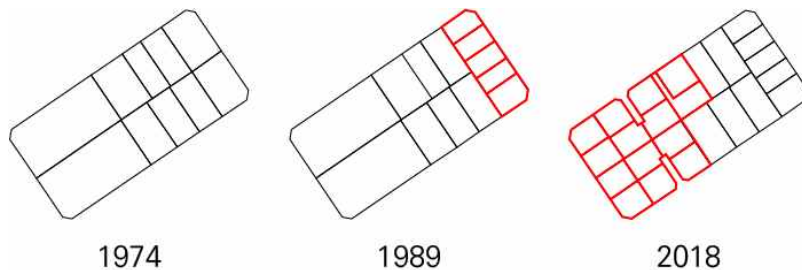
[그림 3-14] 미접도필지(4m 이하도로 접도필지 포함)

3) 접도불량필지의 형성과정에서의 패턴

강남 슈퍼블럭 내 필지들은 형성된 지 50년이 채 안되지만, 그동안 다양한 필지구조의 변화들이 중첩되고 있다. 그 변화 중 하나인 접도불량필지의 형성 과정에서 패턴을 보이고 있고, 이는 크게 4가지로 분류할 수 있다. 첫 번째는 토지구획정리사업 이후로 지속적인 필지의 분할로 인해 생기는 패턴이다. 1974년 토지구획정리사업이 완료된 이후 2018년 현재까지 지속적으로 필지의 분할로 인해 접도불량필지가 생기는 대표적인 패턴이다. 두 번째는 폐도로 인해 막다른 도로의 면한 필지가 형성되는 패턴이다. 가구를 관통하는 도로에 마주보고 있는 필지가 합필이 되면서 도로가 막다른 도로의 형태로 형성되는 경우이다. 세 번째는 토지구획정리사업부터 개발과정까지 분필되었다가, 규모가 큰 건축물이 들어오게 되면서 다시 합필되는 패턴이다. 마지막으로 접도불량필지 유형 중 자루형 필지에서 막다른 도로에 면한 필지도 전환되는 패턴이 있다.

■ 지속적인 분필로 인한 형성

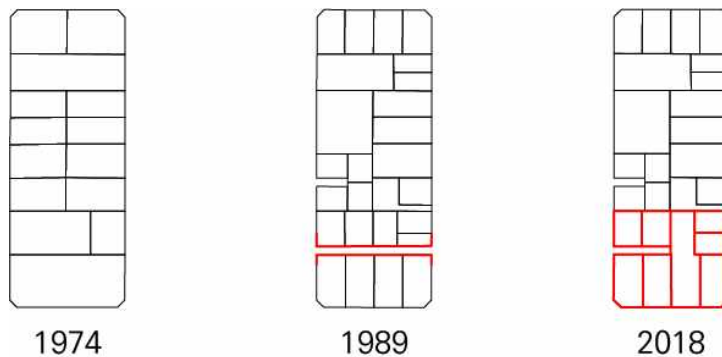
토지구획정리사업이 끝난 직후인 1974년 지적도에서는 비교적 큰 규모의 필지가 2열로 가구에서 구획되었다. 이 후 가로변에 면한 필지들이 세필화가 진행되면서 2열 변형 가구의 형태가 나타나게 된다. 현재지적도와 비교해보면 각 필지들을 세분할 경우에는 건축법상 필지가 도로에 2m 이상 접해야 되기 때문에 막다른 도로가 형성되거나, 자루형 필지와 같은 형태의 필지가 생겨나게 된다.



[그림 3-15] 지속적인 분필로 인한 형성 (논현동 154번지 일대)

■ 폐도로 인한 형성

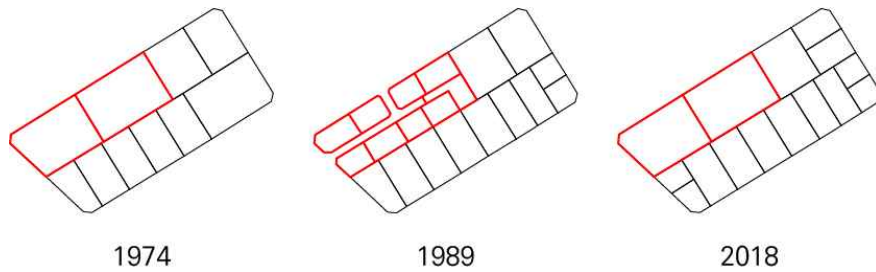
74년에서 89년 사이 필지들의 과도한 세필화가 진행되면서 가구 내부의 필지가 도로에 면하지 않아 가구를 관통하는 도로가 신설되었다. 89년과 2018년 사이의 관통하는 도로에 면한 필지들이 합필이 되면서 자연스럽게 합필이 되지 않은 필지들은 막다른 도로에 면하게 된다. 이 패턴에서 나타나는 특징으로는 합필이 된 필지들의 대부분은 기존 주거시설에서 근린생활시설로 용도가 변경되어 건축물이 지어진 경우이다.



[그림 3-16] 폐도로 인한 형성 (삼성동 41번지 일대)

■ 분필-합필의 패턴

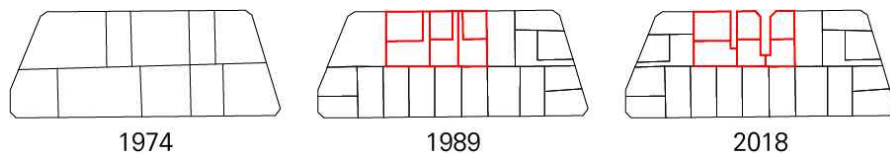
토지구획정리사업 이후 크게 구획된 필지들이 개발되면서 분필이 된 후, 대부분 주거지역의 단독주택으로 건설되었다. 1984년 12월 정부가 건축법을 개정하면서 다세대 주택이 들어서게 된다. 짧은 시간 안에 많은 단독주택들이 없어지고 그 자리에 4-5층 규모의 다세대 주택이 들어서게 되거나, 근린생활시설을 포함한 건축물, 연립주택 등 보다 더 큰 규모의 필지를 필요로 하는 건축물들이 많아지게 되면서 현재까지 합필화 되는 패턴을 보이고 있다. 그림 0-0의 예와 같이 삼성동 63번지 일대에서는 89년까지 단독주택이 위치한 필지들이 2018년에는 합필되어 연립주택으로 사용하고 있는 것을 확인할 수 있다.



[그림 3-17] 분필-합필 패턴 (삼성동 63번지 일대)

■ 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환

단독주택으로 개발 할 당시에는 자루형 필지의 형태로 필지가 세분화되어도 큰 문제가 없었다. 하지만, 주차수요를 감당하기 위해 필로티 형태로 건축된 다세대 및 다가구 주택들이 많아지면서 차량출입 및 접근이 필요하게 된다. 이에 자루형 필지의 도로와 면하는 구간이 막다른 도로로 지목이 변경되게 된다. 이러한 패턴은 그림3-18과 같이 역삼동 658번지 일대 가구에서 확인 할 수 있다. 89년도에 자루형 필지에서 2018년 막다른 도로에 면한 필지로 변한 필지의 토지대장을 확인해보면, 막다른 도로구간의 토지의 지목이 도로로 변경된 것을 확인 할 수 있다. 인접한 자루형 필지의 공간이 막다른 도로가 된 경우에는 소유권 지분이 1/2씩 나누어져 있는 것을 공유지 연명부에서 확인 가능하다.



[그림 3-18] 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환 (역삼동 658번지 일대)

4절 소결

강남 슈퍼블럭 내 도시조직의 현황은 다음과 같은 특징을 가지고 있다. 첫째, 가로의 경우 40m 이상의 주간선도로는 보조간선도로 없이 바로 집산도로나 국지도로와 연결되어 있다. 둘째, 필지의 경우 대부분 200-400㎡ 규모를 가지며, 3열 이상의 필지열을 갖는 과다열가구의 비율이 37%로 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 마지막으로 건축물의 노후도, 층수, 용도를 통해 그 특성을 파악하였다.

개발 당시와 현재는 여러 가지 측면에서의 변화가 있었는데, 이를 인구사회적 변화, 제도의 변화, 필지구조의 변화로 나누어 조사하였다. 개발 당시의 거주민들은 중산층 3인 이상의 가족단위의 가구 형태가 많았지만, 현재는 장년인구 및 20대 및 1인 가구 등 다양한 형태의 주민들이 거주하고 있다. 용도지역은 73년부터 현재까지 더 세분화 되어왔고, 필지구조의 경우 전체적인 경향은 토지구획정리사업 이후 89년 개발완료시점까지 지속적으로 분필이 우세하였지만, 89년부터 2018년까지는 용도의 전환, 과밀화로 인해 합필이 우세한 경향을 가지고 있었다.

‘접도불량필지는 필지에 면하는 도로의 수가 하나 이하 및 전면접도길이가 전체 필지 면에 20% 미만인 필지’라고 본 연구에서 정의하였다. 대상지 전체 필지 수 14,926개 중 접도불량필지의 수는 1,363개로 9.13%의 비중을 차지하고 있다. 건축물 용도와 노후도를 대상지 전체와 접도불량필지를 비교해 본 결과, 기반요소인 접도불량필지가 충전요소인 건축물 용도 및 노후도에 영향을 미친다는 것을 분석결과 확인하였다.

접도불량필지의 유형으로는 자루형 필지, 막다른 도로에 면하는 필지, 미접도필지(4m 이하도로 접도필지 포함)가 있는데, 형성과정에서 다음과 같은 특정한 패턴을 가지고 있다.

첫째, 지속적인 분필로 인해 형성

둘째, 폐도로 인한 형성

셋째, 분필-합필 패턴

넷째, 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환

제4장 접도불량필지의 도시적 문제점 및 의의

1절 접도불량필지의 사회적 측면 : 거주민의 변화

1) 1인가구의 증가 및 젊은 층의 인구 유입

3장 2절에서 강남 슈퍼블럭 내에서의 주요 변화 중 인구 변화의 통계를 살펴보면, 개발 당시부터 현재까지 등록인구수 1985년 235,052명에서 2017년 283,507명으로 연평균증가율이 0.58%로 거의 변화가 없음을 알 수 있다. 이에 반해 등록세대수는 55,393세대에서 124,729세대로 약 2배 이상 급증한 것을 알 수 있다. 이는 개발당시 강남지역으로 이주한 주민들은 3-4인의 가족단위의 가구형태가 대부분이었지만, 현재는 1인 가구가 증가했다고 해석할 수 있다. 이에 개발당시부터 현재까지 살아왔던 주민의 인터뷰를 통해 확실하게 알 수 있다.

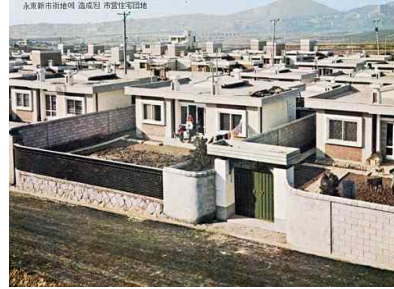
“내가 70년대에 논현동으로 와서 지금까지 쭉 살았는데, 그때는 이 지역이 모두 2층집(단독주택)이었지. 그때는 나라에서 학교도 옮기고, 이것저것 다 강남으로 옮기니까 자식들 데리고 내려와서 지금까지 살고 있는거야. 그때는 옆집 앞집 다 아는 집들이었으니까 사람 사는 냄새가 났는데, 요즘은 누가 사는지 어떻게 알아. 젊은 사람들이 요즘 여기서 많이들 혼자 사니까 나는 누가누군지 다 모르지.” (논현동 70대 거주자, 논현1동 유진페인트 운영)

인터뷰와 같이 개발 당시 강북의 사람들을 강남으로 이주하기 위해 서울시는 다양한 방법으로 노력을 기울였다. 우선, 1971년 논현동에 공무원 아파트를 건설하고, 1972년 말까지 압구정, 논현동, 청담동 등지에 시영 주택을 8개 단지 1,350동으로 나누어 건설하여 분양하였다. 이후 공공기관 이전, 학교 및 고속버스터미널의 강남 이전 등을 통해 강남 이주를 촉진하였다. 이에 3-4인 가족단위의 가구가 정착하였다. 이에 그림 3-9에서 1985년 연령별 인구구조를 살펴보면, 0-14까지의 유소년 인구비율과 35-44세까지의 인구비율이 압도적으로 높은 것을 통계적으로 확인할 수 있다. 개발 당시의 공무원 아파트와 시영

주택의 현황 사진은 다음과 같다(그림 4-1, 4-2).



[그림 4-1] 논현동 공무원아파트 당시 사진
(출처 : 서울역사박물관)



[그림 4-2] 영동지구 시영주택 사진
(출처 : 서울역사박물관)

시간이 지남에 따라 이러한 가구형태는 점차 변화되기 시작한다. 표3-7에서 강남구의 주택 점유형태별 가구현황을 1985년과 2015년을 비교해보면 그 변화가 확연하게 나타난다. 1985년 자가주택의 비율이 57.5%로 절반이 넘는 수치지만, 2015년에는 34.1%로 감소하였다. 이에 반해 보증부월세 가구의 비율은 10.1%에서 30.1%로 약 3배 가까이 증가하였다. 강남 슈퍼블럭 지역이 시간이 지남에 따라 3핵도심중 하나의 역할이 확고해지고, 테헤란로를 중심으로 한 업무지구가 발전함에 따라 중소규모의 고부가가치 업종과 서비스업이 집중되고, 외부에서의 젊은 층이 유입되었다고 판단할 수 있다. 또한, 연령별 인구구조에서도 20-34세까지의 인구가 1985년도에 비해 훨씬 증가한 것을 확인할 수 있다. 이에 30대 논현동 거주자의 인터뷰에서도 젊은 층의 1인 가구가 강남 슈퍼블럭 지역으로 이주하여 거주하고 있는 것을 알 수 있다.

“본가는 도봉구 쪽인데, 직장이 강남에 있어서 매일 출퇴근하기가 힘들어 논현동에서 자취하고 있어요. 2016년부터 살고 있고, 직장동료들이나 친구들만 봐도 경기도에 살거나 아예 지방에서 사는 사람들은 직장 때문에 많이 강남권에 사는 것 같아요.” (논현동 30대 거주자)

인터뷰와 같이 젊은 층의 인구유입과 1인가구의 증가와 같은 인구 사회적

변화로 강남 슈퍼블럭 내에서 물리적·공간적인 변화도 같이 일어나기 시작했다. 개발 초기 단독주택이 대부분이었지만, 시간이 지남에 따라 다가구 및 다세대주택과 원룸형 주택으로 변모하면서 강남 슈퍼블럭 내에서의 과밀문제가 심각해졌다. 단독주택으로 개발 당시 가구의 크기 및 접도불량필지는 문제가 되지 않았지만, 도시가 점점 과밀해지면서 접도불량필지는 슈퍼블럭 내에서 다양한 도시문제를 일으키고 있다.

2) 주택유형의 다양성 확보

최근까지 아파트 단지와 같은 재개발 및 재건축사업이 주택유형을 획일화한다는 비판적 시각이 확산되면서 다양한 주택유형 공급이 필요하다는 인식이 확고해지고 있다. 오랜 시간동안 주택들이 변화하면서 다양한 주택유형이 존재하는 도시는 다양한 계층이 자신의 경제적 상황에 맞는 선택 가능한 주택이 많은 것을 의미하고, 사회적으로 다양성이 있는 도시를 만들어낸다. 또한, 자연스럽게 건물수명 및 다양한 가격과 규모, 다양한 타입의 건축물 구조를 가지고 있어 도시 내에서 획일화 되지 않은 경관을 도출해낸다.

강남구 주택종류별 현황²³⁾을 살펴보면 강남구 전체 주택종류 중 아파트의 비율이 73.41%로 압도적으로 높은 비중을 차지하고 있는 것을 확인 할 수 있다. 하지만, 대상지인 슈퍼블럭 지역의 현황을 볼 때, 다가구주택을 포함한 단독주택의 비율이 적지 않음을 알 수 있다. 특히 앞 장 현황의 결과에서의 접도불량필지에 위치한 단독주택(다가구주택 포함)의 수가 774호로 대상지 전체 단독주택 4,318호에서 18%의 비중을 차지하고 있다. 이는 강남 슈퍼블럭 대상지가 다양한 주택유형을 가질 수 있는 요소 중에 하나가 접도불량필지라는 기반요소라 할 수 있는 수치이다.

23) 강남구 (2018). 제33회 강남통계연보

[표 4-1] 대상지 주택종류별 현황

구 분	아파트	연립주택	다세대주택	단독주택 (다가구주택)	합계
가구, 호 수	498	442	2,083	4,318	7,341
비율	6.78%	6.03%	28.37%	58.82%	100%

[표 4-2] 2017 강남구 주택종류별 현황

구 분	아파트	연립주택	다세대 주택	단독주택 (다가구주택)	비거주용 건물내주택	합계
가 구, 호 수	127,206	6,149	30,806	7,334	1,787	173,282
비율	73.41%	3.55%	17.78%	4.23%	1.03%	100%

결과적으로는 점도불량필지가 강남 슈퍼블럭 내에서 단독주택, 다가가구주택을, 다세대주택 등을 포함한 다양한 주택유형이 존재하는 데 기여를 했지만, 이는 의도했거나, 긍정적인 결과로만 볼 수는 없다. 점도불량필지에 위치한 건축물은 다른 필지에 위치한 건축물에 비해 불편한 접근로 및 차량접근성, 가구 내부에 위치, 주변 필지와 합필해야 개발에 용이 등과 같은 이유 때문에 상대적으로 개발압력이 낮다. 이에 따라 다른 건축물에 비해 단독주택 및 다가구주택이 많이 남아있고, 보다 더 노후화된 건물이 많이 남아있는 실정이다.

그럼에도 불구하고 외부지역에서 강남 슈퍼블럭 지역으로 이주해 살아야 하는 젊은 층 및 1인 가구에게는 주택선택에 있어 다양한 선택권을 제공한다. 아파트는 주거형태 상 1인 가구에게는 부적합한 주거형태이고, 오래된 단독주택 및 다가구주택부터 신축 원룸형 주택 및 다세대 주택까지 각자의 경제상황과 필요조건에 따라 선택할 수 있기 때문이다.

3) 불법노상주차 및 열악한 보행환경

막다른 도로에 면한 필지의 경우에는 단독주택들이 다세대 및 다가구 주택으로 주택유형의 변화로 인한 과밀화와 자가용 차량의 폭발적 증가로 인해 대부분의 공간이 불법노상주차공간으로 이용되고 있다. 다세대주택이나 연립주택의 경우에는 필지 내 노외주차공간이나 필로티 하부의 주차공간에서 차량수용이 가능하지만, 막다른 도로의 면한 필지에 위치한 단독주택 및 다가구 주택의 경우 노외주차공간이 구비되어 있지만 가구 및 세대수에 비해 턱없이 부족한 상황이기 때문에 대부분 집 앞 막다른 도로에 불법노상주차를 하고 있는 것으로 조사되었다.

주거시설뿐만 아니라 상업 및 업무시설이 슈퍼블럭 내부로 유입되면서 이에 따른 차량의 유입 또한 증가하였다. 개발당시 강남 슈퍼블럭 지역은 주거지로 계획되어 도로폭, 주차시설과 같은 기반시설이 주거지역을 기준으로 건설되었기 때문에 용도의 변화는 주차문제와 보행환경에 여러 가지 문제를 일으킨다. 용도 특성상 주거시설에 비해 상업 및 업무시설은 보다 더 많은 주차수요를 유발한다. 이에 대부분에 차량들은 주거지 사이사이 골목 및 도로에 불법으로 주차되어 있는 차량들이 대부분이고, 이에 차량통행 문제와 보행환경에 있어 문제를 유발하고 있다.



[그림 4-3] 막다른 도로 주차현황

보행환경이 악화된 가장 큰 이유는 다세대 및 다가구 주택의 일반적인 유형인 필로티형 주택의 공급이다. 필로티형 주택이란, 건축물의 저층부를 주차 공간으로 확보하여 주차부족 문제를 해결하기 위해 나온 주택유형이다. 하지만 주차문제를 해결할 것이라고 여겨졌던 필로티형 주택은 주차공간을 양적으로 공급하여 어느 정도 해결하지만, 결과적으로는 확보된 주차공간으로 차량의 유입이 많아지고, 건축물의 저층부 공간을 포함한 외부공간이 차량으로 점유되는 결과를 나타내게 되었다. 강남 슈퍼블럭 내에서 주거지역으로 차량의 유입이 많아짐으로써 보행자의 보행활동이 상대적으로 위축되게 된다. 막다른 도로 및 자루형 필지 모두 집산도로와 바로 면하지 않아 보행환경이 안전할 수는 있지만, 이미 차량으로 가득 차 있기 때문에 열악한 보행환경으로 나타난다.

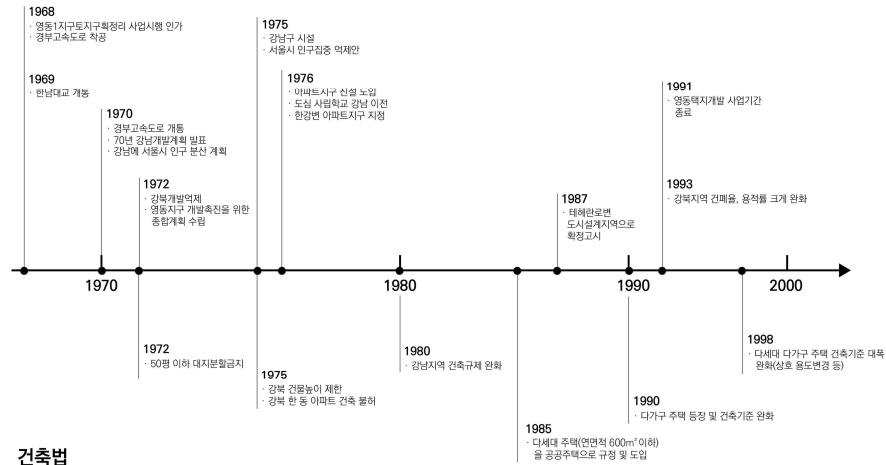
2절 점도불량필지의 제도적 측면 : 도시계획과 건축법 사이의 간극

1) 강남지역에서의 도시계획과 건축법의 변천과정

영동1지구토지구획정리 사업시행인가와 경부고속도로 착공과 함께 강남지역의 도시계획은 시작되었다. 이후 주요사업으로는 시영주택 건설, 영동지구 개발촉진을 위한 종합계획 수립, 한강변 아파트지구 지정 등이 있다. 이후 1987년 테헤란로변 도시설계지역 확정고시로 인해 서울의 대표적인 업무 및 상업지구로 성장하였다. 용도지역의 변화를 살펴보면, 시간이 지남에 따라 다양한 수요와 밀도를 정교하게 관리하기 위해 더 세분화 된 용도지역으로 관리하는 패턴으로 변화하였다. 강남 슈퍼블럭 지역은 토지구획정리사업 당시에는 일반주거지역과 일반상업지역으로만 나뉘었지만, 현재는 1종~3종일반주거지역, 1종~2종전용주거지역, 준주거지역, 일반상업지역으로 보다 더 세밀하게 나뉘어져 건축물의 용도, 용적률 및 건폐율을 관리하는 것을 알 수 있다.

강남지역에 적용된 건축법의 변천과정을 살펴보면 영동토지구획정리사업 당시 중산층을 위한 쾌적한 환경의 주거지를 조성하기 위해 1972년 ‘50평 이하 대지분할 금지’ 규칙으로 시작하였다. 이후 강남개발을 촉진시키기 위해 강북지역에 건물높이제한 및 한 동 아파트 건축 불허, 강남지역의 건축규제를 완화하는 등 다양한 방법으로 진행하였다. 현재 강남 슈퍼블럭 내 공간적으로 영향을 미친 것은 1985년 다세대주택(연면적 600㎡ 이하)을 공공주택으로 규정하고 도입한 다음이다. 이후, 1990년 다가구주택이 등장 및 단독주택 범주에 포함되어 이에 대한 건축기준이 대폭 완화되었고, 이에 더불어 1998년 기존의 다세대 및 다가구주택 건축 기준보다 더 대폭 완화되었다.

강남 도시계획



[그림 4-4] 강남지역 도시계획과 건축법 변천사

2) 도시계획과 건축법에서의 필지 단위

필지 단위는 강남 슈퍼블럭 지역에서 도시계획법과 건축법이 상세하게 다루거나 관리하지 않는다. 도시계획에서는 용도지역지구제를 통해 건축물의 용도, 건폐율 및 용적률을 관리하지만, 필지 단위에서 필지와 가로가 어떤 기준으로 만나야 하는지, 필지와 가로와의 관계는 어떻게 지정해야 하는지에 대한 기준은 따로 규정되어 있지 않다. 또한 건축법에서 필지와 가로와의 관계를 규정하는 것은 다음과 같다.

제44조(대지와 도로의 관계)

- ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다<개정 2016. 1. 19.>
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

1962년 건축법 제정부터 현재까지 “대지는 2m 이상 도로에 접해야한다” 라는 기준은 유지되어 왔다. 이와 같은 기준으로 인해 자루형 필지, 막다른 도로에 면한 필지와 같은 접도불량필지가 생겨나게 되었다. 필지는 건폐공간과 비건폐공간을 묶는 단위이자 분필 및 합필과 같이 건축물단위에서부터 도시단위까지 이르는 연결고리의 역할을 하는 중요한 단위이다. 하지만, 제도 안에서 보면 도시계획에서 기준을 정하기에는 너무 작은 스케일의 단위이자 건축법에서는 세밀하게 관리하기에는 너무 큰 단위의 스케일이기 때문에 그 사이의 간극으로 인해 등한시 되어왔다. 특히 필지 안에서도 필지와 가로와의 관계를 정의 한 것은 2m 이상 접도해야한다는 기준 하나밖에 없는 실정이기 때문이다.

3절 접도불량필지의 물리적 측면 : 열악한 주거환경



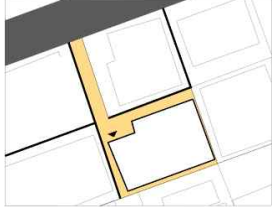
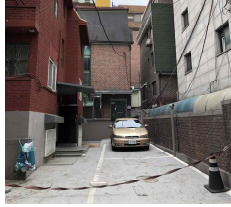
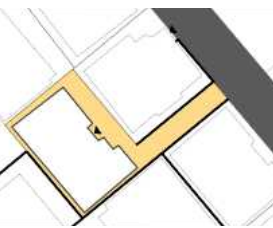

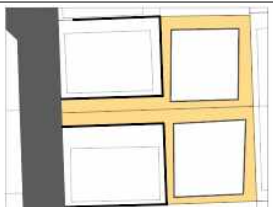

1) 필지 내 공지 및 공간의 비효율적 이용

자루형 필지의 경우, 필지의 형태로 인해 건축물을 제외한 필지 내 외부공간이 적절하게 사용되기에는 비효율적인 형태로 조사되었다. 자루 형태의 필지에 위치한 건축물의 형태는 대부분 정방형에 가깝다. 이에 따라 건축물을 제외한 필지 내 외부공간은 ‘ㄱ’ 형태로 남게 되어 그 결과 필지 내 공간을 방치하거나 통로 용도로만 사용하는 것으로 확인되었다.

이용현황을 살펴보면 외부공간을 창고, 주차장, 창고, 조경공간, 적치공간, 등으로 사용하고 있는 것으로 나타났다. 대부분의 다세대 및 다가구 주택이 위치한 필지의 경우에는 필로티 형태로 건축이 되어 있어 필로티 하부공간의 주차장으로 차량출입통로로 이용되고 있고, 필로티 형태가 아닌 경우에는 필지 내 외부공간이 주차공간으로 이용되고 있다. 단독주택에 위치한 필지의 경우에는 우선 높은 담장으로 공간이 분리되어 있고, 대문으로 공간이 분리되어 있어 보행통로로 밖에 이용되지 않고 있다. 또한, 비교적 과밀하지 않아 외부공간이 넓은 단독주택의 경우에는 화분을 이용하거나 일부 공간이 조경공간 및 적치공간과 생활작업공간으로 이용되고 있다.

대상지 내 답사를 통해 주택유형별로 대표적인 이용현황을 알아보았다. 단독주택의 경우 따로 주차로 구획된 공간이 없고, 필지 내 외부공간을 개인작업공간이나 개인정원 및 보행통로로 이용되고 있다. 다가구 주택의 경우 주차공간의 확보를 위해 필지 내 외부공간을 노외주차공간으로 구획해서 사용하고 있는 실정이다. 필로티 형태로 건축된 다세대 주택의 경우 필로티 하부 공간의 마련된 주차공간으로의 차량진출입 공간 및 보행출입공간으로 주로 이용되고 있다. 연속된 자루형 필지에 위치한 연립주택의 경우 인접 필지와 외부공간을 합쳐 보다 더 넓은 차량진출입공간으로 활용하고 있다. 아래 표0-0과 같이 주택유형별 필지 내 외부공간의 이용현황을 정리해놓았다.

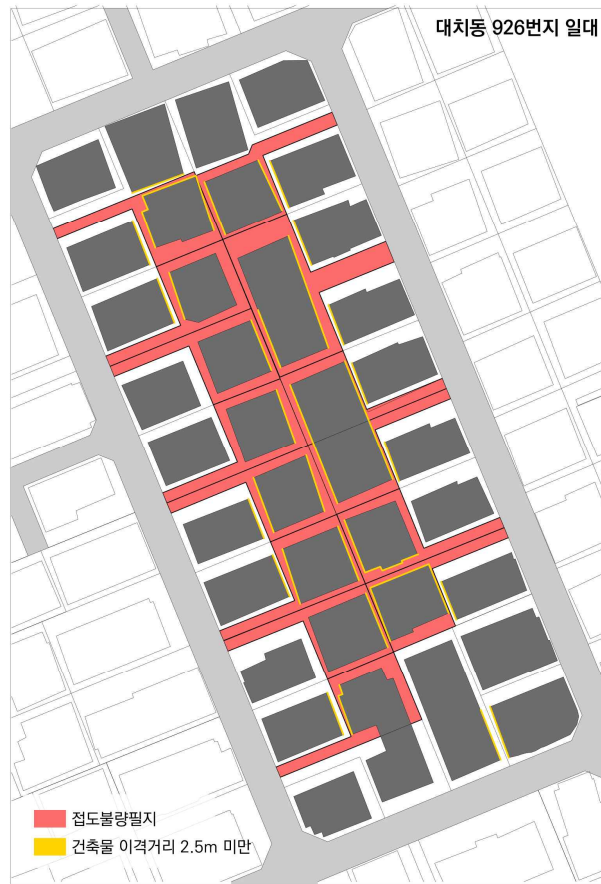
[표 4-3] 주택유형별 필지 내 외부공간 이용현황

위 치	평 면	현황사진	형성시기 (주거유형)	가로와의 관계
논 현 동 144 -2			1983년 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 높은 담장 및 대문으로 분리됨 - 필지 내 외부공간은 개인 조정공간 및 생활 작업공간으로 이용 - 차량진출입불가
논 현 동 182 -4			1992년 다가구 주택	<ul style="list-style-type: none"> - 필지 내 외부공간을 주차장으로 이용 - 필지 내 외부공간의 성격 : private
역 삼 동 749 -2			1996년 다세대 주택	<ul style="list-style-type: none"> - 필로티 하부 주차장 공간으로 이용 - 1m이하의 낮은 담장으로 둘러싸임 - 외부공간의 대부분이 차량진출입공간으로 사용
대 치 동 926 -22			2007년 연립주택	<ul style="list-style-type: none"> - 두 필지의 공간을 합쳐 차량 진출입공간 및 보행통로로 이용 - 필지 내 외부공간의 성격 : semi-public

2) 최소한의 이격거리로 인한 주거환경

강남 슈퍼블럭 내 필지들은 대부분이 단독주택을 위한 필지에서 다세대 및 다가구 주택이 들어서면서 이격공간이 넓지 않고, 필지 내 공간들도 대부분 주차공간을 확보하지 못한 차량들이 점유하고 있는 실정이다. 과거 단독주택으로 지어졌을 때는 마당과 개인정원 같은 충분한 녹지공간이 있었지만 현재는 단독주택필지에 최소한의 이격거리만 확보하고 다세대 및 다가구 주택들이 최대 건축면적을 확보하면서 지어졌다. 이는 결국 주거환경의 악화로 이어지는 결과를 만들어냈다.

특히 접도불량필지에 위치한 주택과 그 외의 주택의 주거환경을 비교할 때, 접도불량필지에 위치한 주택이 더 열악한 것을 확인할 수 있다. 대상지 내에서 접도불량필지의 비율이 가장 높은 대치동 926번지 일대[그림4-2]의 가구를 예로 건축물 이격거리를 분석해보았다. 건축물의 이격거리는 주거지역에서의 통풍, 일조량, 프라이버시 등의 주거문제와 직결되는 부분이기 때문이다. 가구 내에서 접도불량필지의 위치한 건축물의 평균 이격거리는 2.49m이고, 접도불량필지가 아닌 필지에 위치한 건축물의 평균 이격거리는 4.54m로 약 2배가 좀 못 미치는 수치로 분석결과 나타났다. 평균 이격거리의 차이가 이렇게 많이 차이나는 이유로는 접도불량필지의 경우 가구의 내부에 위치하고, 자루형 필지와 같이 필지의 형태로 인해 필지 내 공지가 도로와 접도하기 위해 사용되지만, 접도불량필지가 아닌 경우에는 필지 내 공지가 인접건축물과의 거리를 둘 수 있는 공간으로 사용되기 때문이다. 또한 바로 접도하는 필지에 위치한 건축물의 적어도 한 면은 도로와 맞닿아 있어 통풍 및 일조가 가능하지만, 접도불량필지에 위치한 건축물은 모든 면이 인접 건축물과 가깝게 맞닿아 있어 실질적으로 통풍 및 일조가 불가능하다. 그림0-0에서 보듯 모든 접도불량필지의 위치한 건축물들은 2.5m 내외의 이격거리를 가지고 있는 것을 알 수 있다.



[그림 4-5] 대치동 926번지 일대 평면



[그림 4-6] 대치동 926번지 이격거리 현황

4절 접도불량필지의 경제적 측면 : 개발압력의 영향 최소화

1) 상업·업무기능의 침투로부터 주거기능 유지

상업 업무기능이 주거지역으로의 침투는 서울의 다른 지역에서도 나타나는 일반적인 현상으로 강남만의 특성이라고는 할 수 없다. 강남 슈퍼블럭 내 주거지역은 70년대 단독주택부터 현재까지 다양한 건축양식이 혼용되어 있다. 그러나 주거지역 내부로 상업 및 업무기능이 확산되면서 기존의 단독주택은 다가구·다세대 주택, 그리고 단독주택과 근린생활시설이 혼합된 병용주택 등으로 건축형식의 변화가 활발하게 이루어지고 있다. 현재 건축물 용도를 보면, 단독주택 및 공동주택을 포함한 주거시설의 비율이 약 49%이지만 이 수치는 점포병용주택을 포함한 수치이기 때문에, 실질적으로 완전한 주거용도의 건축물은 49%보다 적을 것이라 예상된다.

하지만 접도불량필지에 위치한 건축물에 경우 단독주택 및 공동주택을 포함한 주거시설의 비율이 76.51%로 압도적으로 비중이 높은 것을 확인할 수 있다. 가구(블럭) 내부에 위치한 점, 불리한 차량 진입 및 접근성, 주차문제 등으로 인해 다른 필지들에 비해 상업 및 업무기능이 입지하기 불리한 조건을 가지고 있기 때문이다. 가로폭과 같은 기반시설은 그대로지만 건축물의 용도 상업 및 업무용도로 변경되면, 더 많은 사람들이 이용되고, 주차시설과 같은 더 많은 시설이 필요로 한다. 이로 인해 과밀의 문제가 생기고 주거환경의 질은 악화된다.

2) 다양한 수요로부터 대응 가능

개발 당시 강남 슈퍼블럭 지역은 단독주택지로 계획되었지만 사회와 인구구조가 급격하게 변화하고, 1인가구와 젊은 층의 유입인구가 증가하면서 주택들이 원룸주택 및 다가구주택으로 변화되어 왔다. 또한, 개발 당시에는 대부분이

주거지역이었지만 상업 및 업무용도에 대한 수요가 증가하면서 근린생활시설 및 점포병용주택 등 다양한 형태로 변화되어왔다. 이와 같이 예상 불가능한 미래의 사회적 수요에 유기적·유동적으로 대응하며 변화할 수 있었던 것 강남 슈퍼블럭 내 필지들이 소규모로 구획되어있기 때문이다. 압구정 등과 같이 대규모 슈퍼블럭형 필지들의 건축물은 오로지 아파트라는 주거형태로 지정되어 있어서 미래 수요에 변화하여 대응할 수 없지만, 강남 슈퍼블럭 지역은 합필 및 분필과 용도변경을 통해 다양하게 대응할 수 있다.

최근 조용하고 독립적인 업무공간을 필요로 하는 수요에 맞추어 접도불량필지에 위치한 건축물들이 변화하고 있다. 스튜디오, 엔터테인먼트 회사와 같이 다른 업무시설과의 접근성보다는 조용한 업무환경을 선호하는 시설이 접도불량필지에 위치한 건축물로 입지하고 있다. 특히, 접도불량필지는 지가가 주변 중심지에 비해 저렴하고, 유동인구가 적고, 인접 다른 필지보다 건축물이 노후되어 있기 때문에 선호되어 진다. 보다 더 큰 규모를 원하면 인접 필지와 합필하여 건축하고, 기존 단독주택을 리모델링해 사무실로 사용하는 경우도 많아지고 있다.



[그림 4-7] 신축 스튜디오 건물 (논현동 131-21)



[그림 4-8] 연예기획사 (논현동 16-26)

제5장 결론

서울 강남지역의 슈퍼블록은 서울의 대표적인 격자형 주거지로 계획되었고, 현재의 강남지역은 잘 갖추어진 기반시설과 편리한 교통으로 도심을 능가하는 업무중심지로 발전해왔다. 이에 슈퍼블록의 내부는 주거지역으로서 일부 테헤란로에 면한 블록을 제외하고는 비교적 주거기능이 잘 보존되어있다. 그러나 최근 들어 강남은 상업 및 업무용도가 점차 슈퍼블록 내 주거지로 확장되고, 주거지역의 주택들의 노후화 진행으로 인해 상당한 개발압력에 직면해있다. 현재의 개발수요를 적극적으로 수용할 것인지 아니면 50년 가까이 유지되어온 특징을 살려 보완하여 발전시켜 나갈 것인지에 대한 선택의 기로의 서있는 시점이다. 이러한 배경에서 본 연구의 목적은 강남 슈퍼블록 지역을 대상으로 ‘접도불량필지’라는 용어를 정의하고, 가로와 필지와와의 관계가 열악한 필지를 추출 및 형성과정을 파악하여 특성을 파악하는 것이다.

앞의 본 연구의 분석내용 요약하자면 다음과 같다.

첫째, 강남 슈퍼블록 지역의 거시적인 관점에서 변천과정을 인구사회적 변화, 용도 및 제도의 변화, 필지구조의 변화로 나누어 조사하였다. 강남 슈퍼블록 지역의 개발 당시의 주민들과 현재의 주민들은 사회적, 경제적 계층이 달라졌고, 용도지역의 경우 시간이 지남에 따라 더 세밀하고 정교해졌다. 토지구획정리사업부터 개발 그리고 현재까지 분필, 합필 등 필지는 다른 도시조직구성요소의 비해 격동적인 변화를 겪어왔다.

둘째, 접도불량필지는 강남 슈퍼블록 내의 전체 필지 중 9.13% 비중을 차지한다. 또한, 기반요소인 접도불량필지는 충전요소인 건축물 용도 및 노후도에 영향을 미친다는 분석결과를 확인하였다.

셋째, 접도불량필지의 유형으로는 접도형태에 따라 자루형필지, 막다른 도로에 면한 필지, 미접도필지(4m이하도로 접도필지 포함) 등 세 가지로 분류 할

수 있다. 접도불량필지는 형성과정에서 크게 네 가지의 패턴을 보이고 있는데, 지속적인 분필로 인한 형성, 폐도로 인한 형성, 분필-합필 패턴, 마지막으로 자루형 필지에서 막다른 도로로의 전환이 있다.

분석결과를 바탕으로 현장조사를 통해 접도불량필지는 여러 가지 종류의 도시문제를 유발하고 있다. 필지의 형태로 인해 필지 내 공지 및 공간을 비효율적으로 이용할 수밖에 없고, 이에 따라 불법노상주차가 생기게 되어 보행환경을 열악하게 만든다. 또한, 접도불량필지의 위치한 건축물들의 좁은 이격거리로 인해 주거환경을 악화시키고 있는 실정이다.

그럼에도 불구하고 접도불량필지가 가지는 도시적 의미는 “다양성”이다. 최근 들어 강남은 상업 및 업무용도가 슈퍼블럭 내 주거지로 확장되어 주거지역의 주택들이 상당한 개발압력에 있지만, 접도불량필지의 입지적 조건으로 인해 주거기능을 유지하고 있다. 또한, 접도불량필지는 강남 슈퍼블럭 도시조직 내에서 다양한 주택유형을 유지하고 있다. 마지막으로 최근 조용하고 독립적인 업무공간을 필요로 하는 수요에 맞추어 접도불량필지에 위치한 건축물들이 변화하고 있다. 이와 같이 누구도 예측할 수 없는 미래 수요에 유기적으로 대응할 수 있는 도시조직 하나로 접도불량필지가 작용하고 있다.

본 연구는 필지가 가질 수 있는 여러 가지 요소 중 접도현황만을 가지고 유형화를 했다는 점에서 큰 한계점을 가진다. 또한, 모든 접도불량필지를 사례로 전수조사가 아닌 대표유형을 뽑아 이용현황을 분석하였다는 점이다. 따라서 향후 연구에서는 더욱 더 다양한 요소를 추가하여 보다 더 정밀하고 구체적인 필지의 유형들이 나올 것이라 예상된다.

[참고문헌]

1. 단행본

- 박현찬 외 (2009). 서울의 도시형태 연구. 서울시정개발연구원
- 서울특별시 (2010). 영동1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안
- 서울특별시 (1990). 서울토지구획정리백서
- 서울특별시 (2017). 서울토지구획정리백서
- 서울특별시 (1966). 서울도시기본계획
- 서울특별시 (1984). 테헤란로 도시설계
- 서울특별시 (1973). 영동개발촉진방안
- 서울특별시 (1976). 영동아파트지구 종합개발계획
- 서수정, 임유경 (2009). 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비 방식 다양화 방안. 건축도시공간연구소.
- 손정목 (2010). 서울도시계획이야기, 한울
- 여홍구 (2010). 공간구조와 도시개발, 보성각
- 임희지 (2006). 서울시 일반주택지내 과다열가구(過多列街區) 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발 연구. 서울연구원.

2. 학위논문

- 강수정 (2012). “서울강남의 도시블록들의 유형과 변천에 관한 연구”. 한양대학교 대학원 석사학위논문
- 권 일 (1995). “신시가지개발과 토지이용변화과정에 관한 실증적 연구 : 서울시 강남 신시가지의 경우”. 한양대학교 대학원 박사학위논문
- 명지선 (2004). “서울시 귀금속 산업의 도시형태적 특성에 관한 연

- 구” . 서울시립대학교 대학원 석사학위논문
- 박종철 (1989). “시가지의 필지분합에 관한 연구” . 한양대학교 대학원 박사학위논문
 - 성은영 (2003). “단독주택내 다가구·다세대주택의 합리적 배치에 관한 연구 : 강남구 논현1동 논현초등학교 일대 주거지를 중심으로” . 한양대학교 도시대학원 석사학위논문
 - 양승우 (1994). “조선후기 서울의 도시조직 유형연구” . 서울대학교 대학원 박사학위논문
 - 양승우 (1988). “서울 도심부 도시형태 변화과정에 관한 연구” . 서울대학교 대학원 석사학위논문
 - 여옥경 (2007). “서울 영동 신시가지 성장과 토지이용 변화의 특성” . 서울대학교 대학원 박사학위논문
 - 윤은정 (2009). “강남의 도시공간형성과 1960년대 도시계획상황에 대한 연구” . 한양대학교 대학원 석사학위논문
 - 조진구 (1978). “신시가지개발에 있어 토지구획정리사업에 관한 연구” . 서울대학교 대학원 석사학위논문
 - 주상민 (2004). “도시공간에서의 가로블록 구성방식의 유형 및 특성에 관한 연구 : 강남대로 및 테헤란로 주변 가로 건축물을 중심으로” . 중앙대학교 대학원 석사학위논문
 - 진영호 (2008). “서울 도심부의 역사적 도시형태 변화 유형과 특성” . 서울대학교 대학원 박사학위논문
 - 허윤주 (2011). “테헤란로 도시개발과정의 특성과 도시계획적 함의” . 서울시립대학교 대학원 박사학위논문
 - 홍영림 (1993). “서울시 강남지역의 개발과 주거지 분화에 관한 연구” . 서울대학교 대학원 석사학위논문

3. 학회논문

- 주현태, 이창무, 구자훈 (2009). “강남 도시기능과 슈퍼블록 패러다임의 충돌 : 강남구 공간구조의 개선방안” . 대한국토도시계획학회 p171-181
- 이옥희 (2006). “서울 강남지역 개발과정의 특성과 문제점” . 한국도시지리학회지. Vol.9, No.1
- 이인성, 임상준, 김충식 (2009). “필지형상이 개발밀도에 미치는 영향 분석” . 한국도시설계학회지 도시설계. 10(4). 151-162
- 서수정, 성은영 (2012). “건축법에 의한 필지단위 주택정비방안” . 한국도시설계학회지 도시설계. 13(6). 69-82
- 한필원 (2004). “대전 구도심 주거지의 필지체계 및 주택유형에 관한 조사연구” . 대한건축학회논문집 계획계. 20(4). 대한건축학회. pp.191-202

4. 국외문헌

- Conzen M.R.G. (1960). “Alnwick. Northumberland: A Study in Town Plan Analysis”. Transactions and Papers(Institute of British Geographers), 27
- Habraken, N.J. (1998). “The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment”. Cambridge. Mass. The MIT Press
- Moudon A.V.(1998). “Built for Change: Neighborhood Architecture in San Francisco”
- Moudon A.V.(1997). “Urban Morphology as an emerging

interdisciplinary field”. Urban Morphology. 3-10

- Moudon A.V.(1989). “Is Urban Design on the Right Track? A Review of Two Large Projects in San Francisco and Stockholm”. Places. 5(4). 22-35

5. 지적도

- 서울特別市地籍·林野略圖/中央地圖文化社[編]. 1966
- 서울特別市行政區域圖. 1966
- 新編서울特別市綜合計劃圖. 1967
- 新編서울特別市全圖. 金明澤編. 1969
- 新編서울特別市全圖. 金明澤編. 1974
- 서울特別市地番略圖. 中央地圖文化社編. 1983
- 서울특별시 지번안내도. 1987
- 2018년 지적도 : 국가정보공간포털(www.nsdi.go.kr)

5. 웹사이트

- 국토정보플랫폼 map.ngii.go.kr
- 국가정보공간포털 www.nsdi.go.kr
- 정부민원포털 민원24 www.minwon.go.kr
- 서울시청 www.seoul.go.kr
- 강남구청 www.gangnam.go.kr
- 서울역사박물관 www.museum.seoul.kr
- 서울역사아카이브 www.museum.seoul.kr/archive
- 도시계획정보서비스 www.upis.go.kr
- 국가기록원 www.archives.go.kr

Abstract

A Study on the Present Situation and Types of ‘Poor–frontage Plots’ in Gangnam Superblock Area

Seo, Seung–woo

Major in Urban Design,

Department of Landscape Architecture

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

The Superblock in Gangnam area was planned as a typical grid–shaped residential area in Seoul. The present Gangnam area has been developed as a business center that surpasses the city center with well–equipped infrastructure and convenient transportation. And the interior of the superblock is a residential area and the residential function has been well preserved except for the block located at Teheran–ro side. In recent years, however, Gangnam has faced considerable development pressure due to the expansion of commercial and business use to residential areas in the super block and the aging of housing in residential areas. It is the time to stand as a choice of whether to actively accommodate the

current development demand or to supplement and develop the characteristics that have been maintained for nearly 50 years. In this context, the purpose of this study is to define the term 'Poor-frontage plot' in the Gangnam Superblock area, to identify and characterize characteristics of parcels that have poor relationships with the parcels will be.

The purpose of this study is to investigate and analyze the history of Gangnam development city planning based on literature data to understand the formation process and transition process of Gangnam Superblock area. In addition, by utilizing intellectual materials, we can grasp the status of 'Poor-frontage plot' at this point in a microscopic manner through GIS analysis. Lastly, interviews with residents and photographs of current cases in the field survey can be used to interpret the urban problems and significance of the poor-frontage plot in terms of social, institutional, physical, and economic aspects.

The analysis of this study is summarized as follows. First, the process of transition from the macro perspective of Gangnam Superblock area was divided into the changes of population and social change, the change of purpose and institution, and the change of plot structure. The social and economic strata of the residents of Gangnam Super Block were different from those of the residents at the time of development, and the usage area became finer and more elaborate over time. From the land readjustment project to the development and to date, the plots such as combination and division have undergone a sudden change compared to other urban organization components. Second, poor-frontage plot account for

9.13% of the total plots in the Gangnam Superblock. In addition, we confirmed the analysis result that the poor-frontage plot, which is the base element, affects the use of the building, which is a infill factor, and the degree of deterioration.

The urban significance of poor-frontage plot is "diversity". Recently, in Gangnam, residential areas have been under considerable development pressure due to the expansion of commercial and commercial areas as a residential area in the super block. In addition, poor-frontage plot maintain various housing types within the Gangnam Superblock city organization. Finally, in recent years, there have been changes in buildings in poor-frontage plot to meet the demand for a quiet, independent work space. In this way, one of the components of the urban organization that can cope with future demand that can not be predicted by anyone is operating as a poor-frontage plot.

keywords : Gangnam, Superblock, Yeong-dong district, Plot
structure, Poor-frontage plots

Student Number : 2017-27190